

**SKRIPSI**

**IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH  
DI PT. BANK ACEH SYARIAH KANTOR CABANG BANDA  
ACEH**



**Disusun Oleh:**

**RIZKI ANANDA**

**NIM. 190603130**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
BANDA ACEH  
2023 M/1444 H**

## PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini

Nama : Rizki Ananda

NIM : 190603130

Program Studi : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi Dan Bisnis Islam

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.***
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.***
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.***
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.***
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.***

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh 23 Juni 2023

Yang Menyatakan



(Rizki Ananda)

**PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI**

**IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DI PT.  
BANK ACEH SYARIAH KANTOR CABANG BANDA ACEH**


Disusun Oleh:

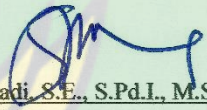
Rizki Ananda  
NIM. 190603130

Disetujui untuk disidangkan dan dinyatakan bahwa isi dan formatnya telah memenuhi syarat penyelesaian studi pada  
Program Studi Perbankan Syariah  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh

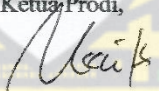
Pembimbing I

Pembimbing II

  
Israk Ahmadisyah, M.Ec., M.Sc., Ph.D  
NIP. 197209072000031001

  
Ismuadi, S.E., S.Pd.I., M.Si.  
NIP. 19860128 201903 1005

Mengetahui,  
Ketua Prodi,

  
Dr. Nevi Hasnita, M.Ag  
NIP. 197711 05200604 2003







**FORM PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH  
MAHASISWA UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Lengkap : Rizki Ananda  
NIM : 190603130  
Fakultas/Program Studi : Ekonomi dan Bisnis Islam/Ekonomi Syariah  
E-mail : [190603130@student.ar-raniry.ac.id](mailto:190603130@student.ar-raniry.ac.id)

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah:

Tugas Akhir  KKU  Skripsi  .....

yang berjudul:

**Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Di PT. Bank Aceh Syariah  
Kantor Cabang Banda Aceh**

Berserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh berhak menyimpan, mengalih-media formatkan, mengelola, mendiseminasikan, dan mempublikasikannya di internet atau media lain.

Secara *fulltext* untuk kepentingan akademik tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis, pencipta dan atau penerbit karya ilmiah tersebut.

UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh akan terbebas dari segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Banda Aceh

Pada tanggal : 06 Juli 2023

Mengetahui,

Penulis

Pembimbing I

Pembimbing II

Rizki Ananda  
NIM: 190603130

Israk Ahmadisyah, M.Ec., M.Sc.,  
Ph.D  
NIP. 19741015 200604 1002

Ismuadi, S.E., S.Pd.I., M.Si  
NIP. 19860128 201903 1005

## MOTTO

وَمَنْ جَاهَدَ فَإِنَّمَا يُجَاهِدُ لِنَفْسِهِ إِنَّ اللَّهَ لَغَنِيٌّ عَنِ الْعَالَمِينَ ٦

*“Dan barang siapa yang bersungguh-sungguh, maka sesungguhnya kesungguhan itu untuk dirinya sendiri. Sungguh, Allah Mahakaya (tidak memerlukan sesuatu) dari seluruh alam.”*

(QS. Al-Ankabut: 6)

وَلَا تَهِنُوا وَلَا تَحْزِنُوا وَأَنْتُمْ الْأَعْلَوْنَ إِنْ كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ ١٣٩

*“Dan janganlah kamu (merasa) lemah, dan jangan (pula) bersedih hati, sebab kamu paling tinggi (derajatnya), jika kamu orang beriman.”*

(QS. Ali Imran: 139)

*“Jangan katakan pada Allah ‘aku punya masalah besar’, tetapi katakan pada masalah bahwa ‘aku punya Allah Yang Maha Besar’.”*

(Ali Bin Abi Thalib)

*“Untuk bisa sukses, kamu haru memiliki kemauan sukses yang lebih besar daripada ketakutan untuk gagal.”*

(Anonim)

*“Sukses berjalan dari satu kegagalan ke kegagalan yang lain, tanpa kita kehilangan semangat.”*

(Abraham Licolin)

## KATA PENGANTAR



Puji serta syukur marilah kita panjatkan pada Allah SWT yang telah menciptakan manusia dan memuliakannya diatas makhluk-makhluk yang lain. Alhamdulillah berkat rahmat dan karuni-Nya kami dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan Judul **”Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Di PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh”**. Laporan skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1), Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Ar-Raniry, Banda Aceh.

Shalawat dan salam juga tidak lupa atas pemimpin umat islam yakni baginda besar Nabi Muhammad SAW, beserta para sahabat dan pengikutnya hingga akhir zaman.

Penulis menyadari proses dalam penyelesaian skripsi ini tidaklah mudah, penulis banyak mengalami kesulitan dan hambatan. Namun, berkat dorongan dan semangat dari berbagai pihak, akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya terhormat kepada :

1. Dr. Hafas Furqani, M.Ec. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
2. Dr. Nevi Hasnita, M.Ag. dan Inayatillah, M.A.Ek. selaku Ketua dan Sekretaris Program Studi Perbankan Syariah;
3. Hafizh Maulana, SP., Shi., M.E selaku Ketua Laboratorium Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam;

4. Dr. Israk Ahmadsyah, M.Ec., M.Sc., Ph.D dan Ismuadi, S.E., S.Pd.I., M.Si selaku pembimbing I dan pembimbing II yang telah memberi masukan dan saran bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini;
5. Isnaliana dan Muhammad Syauqi Bin Armia, MBA Selaku penguji I dan selaku penguji II yang senantiasa dalam menguji dan mengarahkan penulisan skripsi ini menjadi bermutu dan berkualitas;
6. Dosen-dosen, dan staf akademik FEBI yang telah memberikan ilmunya dengan tulus selama penulis menjadi mahasiswi Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
7. Para pihak Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh dan narasumber lainnya yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan informasi dalam sesi wawancara, tanpa kalian skripsi ini tidak akan selesai;
8. Teristimewa untuk kedua orang tua tercinta, Ayahanda Basri dan Ibunda Yuliana yang senantiasa memberikan doa, cinta, kasih sayang, pengorbanan, didikan, dukungan moral maupun materil yang tiada hentinya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan ini. Kepada adik-adik penulis Sinta Aulia. yang telah memberikan semangat serta memberi dorongan. Serta segenap keluarga besar penulis yang selalu memberikan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini;



9. Sahabat-sahabat saya tercinta yaitu Alif Ramadhan, Aufa Ahmed Syarkrani dan Afnizah Maulia Lubis S.E. yang telah menemani dan membantu serta menyemangati selama proses penelitian ini. Teman-teman seperjuangan yaitu Munawar. S.E, Norman, S.E. yang telah membantu dan memberikan semangat juga dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Teman-teman se-Prodi Perbankan Syariah Angkatan 2019 yang telah membantu membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Seluruh pihak-pihak terkait yang tidak penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan bantuan, arahan dan kerjasama demi kelancaran penyusunan skripsi ini.

Semoga Allah akan membalas kebaikan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis dengan kebaikan yang berlipat ganda.  
*Amin ya Rabbal'alamin.*

Banda Aceh, 16 juni 2023

Penulis,

# TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K

Nomor: 158 Tahun 1987-Nomor: 0543 b/u/1987

## 1. Konsonan

No	Arab	Latin	No	Arab	Latin
1	أ	Tidak dilambangkan	16	ط	Ṭ
2	ب	B	17	ظ	Ẓ
3	ت	T	18	ع	‘
4	ث	Ṣ	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	Ḥ	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	Ẓ	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	هـ	H
13	ش	Sy	28	ء	‘
14	ص	Ṣ	29	ی	Y

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, yang terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

## a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya adalah sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

## b. Vokal Rangkap

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya adalah sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ يَ	<i>Fathah dan ya</i>	Ai
◌َ وَ	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh :

*Kaifa:* كَيْفَ      *Haula:* هَوَّلَ

### 3. Maddah

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda , yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin
ي	<i>Fathah</i> dan alif atau ya	Ā
يِ	<i>Kasrah</i> dan ya	Ī
يٍ	<i>Dammah</i> dan ya	Ū

Contoh:

*qala* : قَالَ                      *rama* : رَمَى

*qila* : قِيلَ                      *yaqulu* : يَقُولُ

### 4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

- a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta *marbutah* (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

- b. Ta *marbutah* (ة) yang mat atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka Ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh :

*Raudah al-atfal/ raudatul atfal* : رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ

*Al-Madinah al-Munawarah/* : الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ

*al-Madinatul Munawarah*

*Talhah* : طَالِحٌ

**Catatan :**

**Modifikasi**

1. Nama orang yang berkebangsaan Indonesesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M.Syuhudi Ismail, sedangkan nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh : Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kotsa ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh Tasauf, bukan Tasawuf.



## **ABSTRAK**

Nama : Rizki Ananda  
Nim : 190603130  
Fakultas/Program Studi : Ekonomi dan Bisnis Islam / Perbankan Syariah  
Judul : Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Di PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh  
Pembimbing I : Israk Ahmadsyah, M.Ec., M.Sc., Ph.D  
Pembimbing II : Ismuadi, S.E., S.Pd.I., M.Si.

Penelitian ini dilakukan di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana Implementasi Akad MMQ di PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh, Bagaimana kesesuaian implementasi Akad MMQ di PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 dan bagaimana tantangan dan hambatan serta solusi dalam implementasi Akad MMQ di PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan melalui wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi akad MMQ diawali dengan kontribusi modal dari nasabah dan bank, selanjutnya setelah asset menjadi milik bersama, nasabah akan membeli porsi kepemilikan bank secara bertahap dan membayar uang sewa atas pemanfaatan asset/barang tersebut. Implementasi akad MMQ di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh sudah sepenuhnya sesuai dengan pedoman implementasi No. 01/DSN-MUI/X/2013. Tantangan yang terjadi dalam akad MMQ ialah sering terjadi ketidakjujuran nasabah yang menggunakan dana MMQ untuk keperluan di luar kontrak.

**Kata kunci:** *Akad Musyarakah Mutanaqisah, fatwa DSN-MUI, tantangan dan hambatan MMQ*

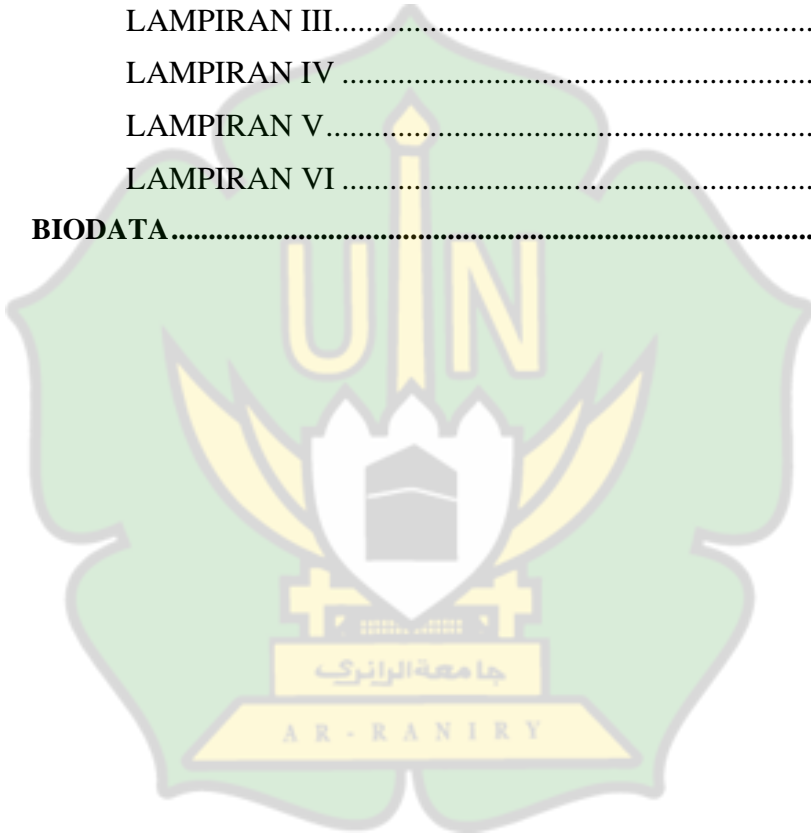
## DAFTAR ISI

<b>SKRIPSI .....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH MAHASISWA UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK .....</b>	<b>v</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN .....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xx</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xxi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan Penelitian .....	8
1.4 Manfaat Penelitian .....	9
1.4.1 Manfaat Secara Teoritis.....	9
1.4.2 Manfaat Secara Praktis.....	9
1.4.3 Manfaat Kebijakan .....	10
1.5 Sistematika Pembahasan.....	10
<b>BAB II LANDASAN TEORI.....</b>	<b>12</b>
2.1 Akad .....	12
2.1.1 Pengertian Akad .....	12

2.1.2	Akad Dalam Perbankan .....	12
2.2	Pembiayaan .....	16
2.2.1	Pembiayaan Menurut Syariah .....	17
2.3	Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) .....	18
2.3.1	Pengertian Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ).....	18
2.3.2	Landasan Hukum Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) .....	21
2.4	Keputusan Dewan Syariah Nasional Nomor 01/DSN- MUI/X/2013 Yang Ditetapkan Pada Tanggal 4 November 2013 Tentang Pedoman Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam produk Pembiayaan .....	27
2.4.1	Definisi Produk.....	27
2.4.2	Karakteristik Musyarakah Mutanaqishah.....	27
2.4.3	Tujuan produk .....	28
2.4.4	Objek Pembiayaan.....	29
2.4.5	Prinsip Dan Ketentuan.....	29
2.4.6	Ketentuan Khusus <i>Indent</i> .....	31
2.4.7	Ketentuan Lain .....	33
2.5	Penelitian Terdahulu .....	35
2.6	Kerangka Berpikir .....	43
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>		<b>46</b>
3.1	Desain Penelitian .....	46
3.2	Sumber Data .....	46
3.3	Teknik Pengumpulan Data.....	48
3.4	Metode Dan Teknik Analisis data .....	54
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>		<b>58</b>

4.1 Deskripsi Objek Penelitian .....	58
4.1.1 Sejarah PT. Bank Aceh Syariah .....	58
4.1.2 Visi, Misi Dan tujuan Pendirian Bank Aceh Syariah .....	60
4.1.3 Produk Bank Aceh Syariah .....	62
4.2 Hasil Penelitian .....	64
4.2.1 Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Aceh Syariah Banda Aceh.....	64
4.2.2 Kesesuaian Penerapan Musyarakah Mutanaqisah di Bank Aceh Syariah Berdasarkan Pedoman Implementasi DSN-MUI No.01/DSN- MUI/X/2013 Tentang Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan.....	72
4.2.3 Tantangan dan Hambatan serta solusi dalam penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah di PT.Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.....	76
4.3. Pembahasan .....	77
4.3.1 Implementasi akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh .....	77
4.3.2 Kesesuaian akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh berdasarkan Pedoman Implementasi No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan.....	80
4.3.3 Bagaimana Tantangan dan Hambatan serta solusi dalam penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah di PT.Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh?.....	88
<b>BAB V KESIMPULAN.....</b>	<b>90</b>

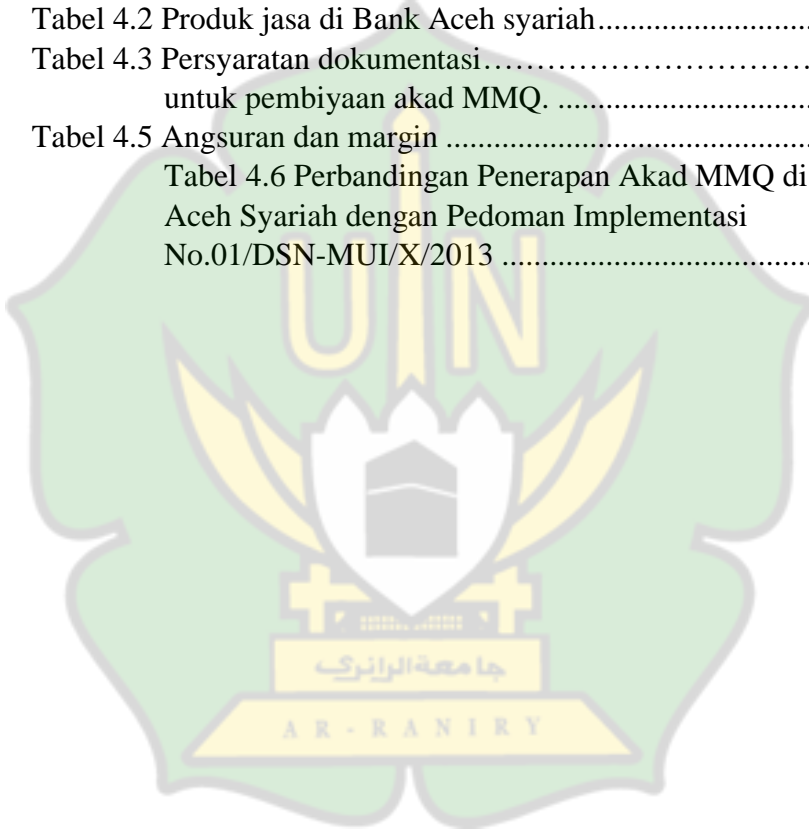
5.1 Kesimpulan .....	90
5.2 Saran .....	91
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>92</b>
LAMPIRAN I .....	97
LAMPIRAN II .....	102
LAMPIRAN III .....	113
LAMPIRAN IV .....	114
LAMPIRAN V .....	115
LAMPIRAN VI .....	121
<b>BIODATA .....</b>	<b>122</b>





## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terkait.....	39
Tabel 3.1 Informan Penelitian .....	47
Tabel 3.2 Pedoman Wawancara .....	49
Tabel 4.1 Produk Penghimpun dana di Bank Aceh Syariah.....	62
Tabel 4.2 Produk jasa di Bank Aceh syariah.....	64
Tabel 4.3 Persyaratan dokumentasi..... untuk pembiayaan akad MMQ. ....	66
Tabel 4.5 Angsuran dan margin .....	78
Tabel 4.6 Perbandingan Penerapan Akad MMQ di Bank Aceh Syariah dengan Pedoman Implementasi No.01/DSN-MUI/X/2013 .....	85



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Berpikir.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Gambar 3.1 Teknik Analisis Data .....	54



## DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN I.....	97
LAMPIRAN II.....	102
LAMPIRAN III .....	113
LAMPIRAN IV .....	114
LAMPIRAN V .....	115
LAMPIRAN VI.....	121



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Perbankan adalah suatu institut yang memiliki peran penting dalam suatu negara. Hal ini terbukti dalam fungsi bank sebagai lembaga perantara keuangan atau dengan kata lain disebut financial intermediary institution, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan dan menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan dan bentuk lainnya dengan tujuan meminimalisir angka kemiskinan (Andriani, 2019).

Mengenai sistem perbankan Indonesia tentu segala sesuatunya dapat dilihat dalam undang-undang Nomor 27 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998. Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa system perbankan adalah suatu sistem yang menyangkut tentang Bank (Inayah, 2018).

Bank syariah adalah bank atau Lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Bank Umum Syariah (BUS) adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan pelayanan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan tidak mengabaikan prinsip syaiah dan serta melarang adanya praktik riba serta larangan investasi pada usaha-usaha yang berkaitan dengan riba (ada riba didalamnya). BUS dapat

berusaha sebagai Bank devisa dan Bank nondevisa. Bank devisa adalah Bank yang dapat melaksanakan transaksi luar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan seperti transfer ke luar negeri, inkaso ke luar negeri, pembukaan letter of credit, dan sebagainya. Sedangkan bank nondevisa adalah bank yang belum memiliki izin untuk melakukan transaksi keluar negeri (Inayah, 2018).

Pembiayaan pada Bank Syariah adalah penyediaan atau memberikan fasilitas dengan berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam antara lembaga keuangan dengan pihak lainnya, kemudian pihak peminjam memiliki kewajiban untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu. Pembiayaan pada umumnya diberikan atas dasar kepercayaan dan kesepakatan antara kedua belah pihak atau lebih. Dengan demikian fasilitas yang diberikan harus benar-benar diyakini dapat dikembalikan oleh penerima fasilitas pembiayaan sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang sudah di sepakati bersama berupa imbalan (bagi hasil) (Inayah, 2018).

Pada Bank Syariah terdapat tiga akad pembiayaan yang dapat digunakan nasabah dalam kepemilikan rumah secara Syariah, yaitu akad murabahah, akad ijarah mutahiyyah bittamlik (IMBT) dan musyarakah mutanaqishah (MMQ). Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) adalah akad yang terbentuk karena adanya kerjasama antara bank dan pembeli asset, yang berbagi hak kepemilikan akan sebuah asset, kemudian diikuti dengan



pembayaran berangsuran setiap bulannya dan berbagi hak kepemilikan sesuai dengan porsi yang sudah disepakati. Pembiayaan MMQ memiliki kelebihan dalam kebersamaan dan keadilan. Baik dari berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga bisa menjadi alternatif dalam proses penambahan asset (barang) atau modal. Dalam fatwa DSN NO. 73/DSN/MUI/XI/2008 tentang akad Musyarakah mutanaqishah (MMQ) ialah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya (Inayah, 2018).

Produk Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) sudah di terapkan di beberapa Bank Syariah yang meliputi Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) dengan harapan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki suatu asset tertentu melalui pembiayaan berbasis kerja sama dengan imbalan bagi hasil antara pihak nasabah dan pihak Bank yang di akhir akad keseluruhan asset yang dibiayai menjadi milik nasabah. Contohnya, bank dan nasabah ingin menambah asset yang pada akhirnya mereka bekerjasama dalam modal dengan porsi yang telah disepakati bersama. Kemudian nasabah melakukan pengangsuran dana berdasarkan porsi modal kepemilikan asset kepada penyedia fasilitas. Maka terjadilah perpindahan kepemilikan asset dari bank kepada nasabah (sjaahdeini, 1999).

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 01/DSMUI/X/2013 menjelaskan bahwa akad

MMQ adalah akad lanjutan dari akad musyarakah, Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) juga dikenal sebagai akad kerja sama antara dua belah pihak atau lebih dalam mengelola asset atau usaha, kerja sama ini akan mengurangi hak kepemilikan atas asset/barang oleh satu pihak, sedangkan pihak lainnya akan bertambah hak kepemilikannya (Tobibatussaadah, 2018).

Perpindahan kepemilikan dilakukan melalui mekanisme pembayaran secara bertahap oleh satu pihak kepada pihak lain sampai pada masa akhir akad salah satu pihak akan memiliki hak penuh terhadap aset/barang tersebut (Sutono, 2020).

Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dan akad musyarakah mempunyai kesamaan, yaitu pembiayaan untuk kepemilikan asset/barang, namun perbedaannya terlihat ketika nasabah akan mendapatkan keuntungan (*fee*) dari hasil penyewaan asset/barang tersebut kepada pihak lain.

Pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh jumlah nasabah yang menggunakan akad MMQ masih naik turun, pada tahun 2020 jumlah nasabah MMQ ada 73 orang, sedangkan pada tahun 2021 jumlah nasabah yang menggunakan akad MMQ hanya 27 nasabah, dan pada tahun 2023 ada 37 orang nasabah. Berikut tabel jumlah nasabah yang menggunakan akad MMQ di Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

**Table 1.1**



*Sumber: PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh*

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa jumlah nasabah pada Bank Aceh Syariah masih naik turun, pada tahun 2023 total jumlah nasabah yang munggunakan akad MMQ ialah 137 orang nasabah.

Fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 hadir untuk memperjelas Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 yang berisi tentang pedoman implementasi MMQ dalam produk pembiayaan. Fatwa ini di buat karena sebelumnya akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dipahami secara seragam oleh masyarakat, termasuk praktisi keuangan Syariah dan otoritas tarkait, sehingga timbulnya ketidakseragaman implementasi dalam produk keuangan dan perbankan syaiah.

Penelitian yang dilakukan oleh Al-Kausari (2021) mengatakan Perbankan Syariah haruslah melakukan pengembangan *ijtihad* berupa inovasi terhadap produk yang akan ditawarkan kepada masyarakat agar tidak selalu menggunakan akad *murabahah* dalam pembiayaan. Selain itu dengan adanya sebuah inovasi pada produk pembiayaan maka Perbankan Syariah dapat memenuhi segala kebutuhan pembiayaan masyarakat dan memperoleh keuntungan yang kompetitif (Semaun & Bachtiar, 2015). Menurut Balqis (2017) pembiayaan untuk kepemilikan aset/barang maka akad MMQ merupakan sebuah inovasi yang sangat kompeten, dibandingkan dengan *conventional lease* yang keduanya memiliki bentuk hampir sama namun jika ditelusuri secara mendalam akan terlihat perbedaan yang jelas diantara keduanya.

Penelitian yang dilakukan oleh Ridwan dan Syahrudin (2013) secara luas penggunaan akad MMQ dapat menjadi alternatif dari pembiayaan *murabahah* yang selama ini paling sering di aplikasikan oleh Perbankan Syariah. Dibandingkan dengan akad *murabahah*, akad MMQ memiliki beberapa keunggulan yang berpotensi menjadikannya produk Perbankan Syariah lebih kompetitif dan diminati oleh masyarakat. Walaupun, di samping berbagai persoalan yang ada di dalam pengaplikasiannya misalnya hukum positif di Indonesia, pembiayaan properti *indent*, sistem *anuitas* dan pajak semoga kedepan dapat ditemukan solusi serta dapat diselesaikan dengan baik.

Penelitian yang dilakukan oleh Wahyu (2018) ditemukan bahwasannya pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) di Bank Syariah belum sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 karena tidak ada pencampuran modal/kontribusi modal dari dua pihak.

Fatwa DSN tidak menjelaskan secara lengkap teknis akad musyarakah mutanaqishah ini sehingga diperlukan kajian dan pembahasan lebih lanjut mengenai akad ini supaya dapat dipraktikkan secara maksimal. Oleh karena itu, penulis berupaya mengupas berbagai persoalan terkait dengan musyarakah mutanaqishah sehingga dapat dipraktikkan dengan baik pada perbankan syariah.

Berdasarkan fenomena-fenomena di atas penulis termotivasi untuk melakukan penelitian terkait dengan penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) di PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh dipilih karena merupakan salah satu dari sedikit UUS yang telah menerapkan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dalam produknya terutama pada produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR). Penelitian ini bersifat evaluasi yakni penulis membahas tentang penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) yang diterapkan oleh Bank Aceh Syariah serta kesesuaiannya dengan Fatwa DSN MUI Nomor 01/DSN-MUI/X/2013, dengan ini penulis mengangkat judul: **“Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Di PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah di PT.Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh?
2. Bagaimana kesesuaian implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah di PT.Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh berdasarkan Pedoman Implementasi DSN-MUI Nomor 01/DSN-MUI/X/2013?
3. Bagaimana Tantangan dan Hambatan serta solusi dalam Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah di PT.Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui implementasi akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dalam produk pembiayaan di PT.Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.
2. Untuk mengetahui Kesesuaian implementasi akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) di PT.Bank Aceh Syariah Kantor Banda Aceh berdasarkan Pedoman Implementasi DSN MUI Nomor 01/DSN-MUI/X/2013.
3. Untuk mengetahui Tantangan dan Hambatan serta solusi dalam implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah di PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Manfaat Secara Teoritis**

Dari temuan penelitian ini diharapkan dapat menambah pemahaman, informasi serta wawasan tentang akad musyarakah mutanaqishah yang di terapkan oleh PT. Bank Aceh dalam produk pembiayaan, dengan ini diharapkan bermanfaat untuk kepentingan khazanah ilmu pengetahuan khususnya pada jurusan perbankan syariah.

### **1.4.2 Manfaat Secara Praktis**

#### **1. Bagi Penulis**

Bagi penulis, dari penelitian ini semoga bisa menambah pengetahuan penulis tentang akad musyarakah mutanaqishah yang diterapkan di PT. Bank Aceh Syariah.

#### **2. Bagi Mahasiswa**

Bagi mahasiswa yang sedang melakukan penelitian dengan topik permasalahan yang sama, semoga penelitian ini bisa menjadi bahan rujukan serta referensi untuk mendukung penelitian yang sedang dilakukan.

#### **3. Bagi Masyarakat**

Dengan adanya penelitian ini semoga masyarakat bisa mengetahui dan lebih memahami tentang akad Musyarakah Mutanaqisah pada produk pembiayaan yang ditawarkan oleh PT. Bank Aceh, dengan begitu masyarakat bisa tertarik untuk menggunakan akad tersebut dan tentunya bisa sedikit

membantu dan meringankan pihak PT. Bank Aceh dalam memasarkan akadnya tersebut.

### **1.4.3 Manfaat Kebijakan**

Bagi pemangku kepentingan atau pengambil kebijakan pada bank syariah, diharapkan penelitian ini dapat menjadi salah satu sumber masukan atau bahan koreksi untuk mengambil langkah kebijakan yang lebih baik lagi tentang akad musyarakah mutanaqishah.

### **1.5 Sistematika Pembahasan**

Pada bagian sistematis penulisan, peneliti menyajikan bagian-bagian bab serta isi dari proposal ini sehingga memudahkan pembaca dalam memahami bagian isi proposal ini. Adapun bagian-bagian tersebut yaitu:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bagian ini terdiri dari latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

#### **BAB II LANDASAN TEORI**

Pada bab ini peneliti menjelaskan mengenai teori terkait yaitu pembahasan secara luas terhadap judul yang diambil oleh peneliti, penelitian terkait yaitu peneliti menyampaikan hasil dari temuan-temuan penelitian sebelumnya dan kerangka



berpikir yaitu peneliti memberikan gambaran atau kerangka yang menjelaskan mengenai hubungan antar variabel pada judul yang diteliti.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Pada bab ini peneliti menjelaskan mengenai jenis penelitian, sumber data penelitian, Teknik pengumpulan data, Teknik analisis data dan mengenai informasi terkait populasi dan sampel yang digunakan.

### **BAB IV PEMBAHASAN**

Pada bab ini berisi hasil yang diperoleh dari penelitian yang menjawab rumusan permasalahan serta pembahasan yang dilakukan peneliti.

### **BAB V PENUTUP**

Pada bab terakhir ini yang akan menjadi bab penutup dari penelitian ini yaitu kenapa kesimpulan dari hasil penelitian serta berisikan saransaran sebagai rekomendasi temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian yang telah dilakukan.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 Akad**

##### **2.1.1 Pengertian Akad**

Didalam Al-Quran istilah yang berhubungan dengan konsep akad (perjanjian) ialah kata *al'aqdu* (akad) dan *al-ahduI* (perjanjian). Salah satu ayat pada Al-Quran yang menjelaskan istilah akad terdapat dalam surat Al-Maidah ayat 1, istilah kata '*aqdu* menunjukkan terjadinya dua perjanjian atau lebih, yakni jika seseorang berjanji selanjutnya janji tersebut disetujui oleh orang lain maka telah terjadi perikatan dari dua orang yang mempunyai maksud dan tujuan yang sama (Suhendi, 2011): 76.

Pelaksanaan akad antara kedua belah pihak harus didasari pada asas sukarela (*ikhtiyar*), menepati janji (*amanah*), kehati-hatian (*ikhthyati*), tidak berubah (*luzum*), saling menguntungkan, kesetaraan (*taswiyah*), transparasi, kemampuan, kemudahan (*taisir*), *i'tikad* baik dan sebab yang halal (rohmi, 2015).

##### **2.1.2 Akad Dalam Perbankan**

Dalam dunia perbankan, akad diartikan sebagai suatu perjanjian tertulis yang memuat ijab (penawaran) dan qabul (penerimaan) antara Bank dan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak berdasarkan prinsip Syariah.

Akad-akad perbankan syariah dapat digolongkan menjadi akad tijarah (akad komersial) dan akad *tabarru'* (akad kebajikan). Akad tijarah merupakan akad niaga yang mana dibolehkan mengambil keuntungan dari transaksi yang ada. Dalam Bank Syariah, akad dalam produknya dibagi menjadi 3, yaitu akad dalam *funding*, akad pada *financing* dan akad pada produk jasa. Adapun yang tergolong dalam akad diatas yaitu:

1. Akad dalam produk *funding* (menghimpun dana)

- a. Wadiah

Akad Wadiah adalah akad penitipan barang atau uang antara pihak yang mempunyai barang atau uang dan pihak yang diberi kepercayaan untuk menjaga keselamatan, keamanan, serta keutuhan barang atau uang yang telat dititipkan. Pada bank aceh, pihak yang menjadi orang yang menitip barang atau uang ialah nasabah, sedang pihak bank berperan sebagai orang yang menjaga barang atau uang titipan.

2. Akad dalam produk *financing* (menyalurkan dana)

- a. Akad dalam produk bagi hasil

Dalam produk bagi hasil, terdapat dua akad, yaitu akad *mudharabah* dan akad *musyarakah*, akad *mudharabah* adalah akad kerjasama suatu usaha antara pihak pertama (malik, shahibul mal, atau bank syariah) yang menyediakan seluruh modal dan pihak kedua ('amil,

mudharib, atau nasabah) yang bertindak selaku pengelola dana, keuntungan dari usaha ini akan dibagi sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam akad, sedangkan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh shahibul mal/pemilik modal kecuali jika pihak kedua melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi perjanjian. Akad musyarakah akad kerjasama diantara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana masing-masing. Pada akad ini, keuntungan dan kerugian usaha dibagi berdasarkan porsi modal masing-masing.

b. Akad dalam produk jual beli

Pada produk jual beli terdapat 3 akad, yaitu akad murabahah, akad salam dan akad istisna. Akad murabahah adalah akad jual beli yang dimana pihak bank membeli barang yang diinginkan oleh nasabah, dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga barang ditambah margin, pada akad ini, harga barang dan margin Bank disebutkan ketika akad dilakukan sehingga nasabah mengetahui harga barang dan margin yang harus dibayar. Akad salam adalah akad jual beli suatu barang dengan cara pemesanan dan pembayaran dilakukan terlebih dahulu dan barang akan diberikan kemudian hari. Spesifikasi barang dan harga barang disepakati di awal. Akad istisna adalah jual beli suatu barang dengan cara

pemesanan pembuatan barang antara pembeli dan penjual/pembuat barang, barang yang akan diproduksi dan harga barang harus sesuai dengan kesepakatan di awal akad, pembayaran pada akad ini bisa menggunakan sistem pembayaran penuh di awal ataupun pembayaran uang muka.

c. Akad dalam produk sewa

Pada produk sewa, Bank Syariah menggunakan akad ijarah, dan akad ijarah muntahiya bittamlik (IMBT), akad ijarah adalah akad pemindahan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa kepada orang lain dengan berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan barang itu sendiri. Sedangkan akad IMBT adalah akad sewa yang pada akhir akad terjadinya perpindahan kepemilikan pada barang yang sedang disewa dikarenakan penyewa/orang yang menyewa barang tersebut membeli barang yang disewanya.

3. Akad dalam produk jasa

a. Produk gadai emas (Rahn)

Akad dalam produk gadai ialah akad Qard, akad Qard adalah akad pemberian dana kepada nasabah dengan ketentuan nasabah harus mengembalikan uang tersebut ketika jatuh tempo. Pada akad ini, nasabah harus memberikan emas kepada bank sebagai agunan dan akan

di kembalikan kepada nasabah pada saat uang yang dipinjamnya sudah dibayar lunas.

## 2.2 Pembiayaan

Pembiayaan atau financing ialah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Istilah pembiayaan pada intinya berarti trust (kepercayaan), Lembaga pembiayaan selaku shahibul maal menaruh kepercayaan kepada seorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar dan sesuai dengan kesepakatan dua belah pihak (Ulpah, 2020).

Penelitian yang dilakukan oleh Ilyas (2015) Mendefinisikan pembiayaan (financing) sebagai instrument penyaluran dana yang dilakukan oleh satu pihak untuk pihak lainnya dalam rangka meningkatkan produksi atau investasi yang telah di konsep dengan matang oleh perorangan ataupun suatu Lembaga *profit*.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2008 menjelaskan bahwa pembiayaan yang didasari oleh prinsip-prinsip Syariah pada saat ingin menyalurkan dana kedua pihak harus sudah melakukan kesepakatan antara (pemberi dana dan penerima dana) yang mana mewajibkan pihak yang tadinya menerima dana agar mengembalikan dana tersebut sesuai dengan waktu yang telah di tentukan dengan *nisbahah* atau bagi hasil yang telah disepakati pada saat akad.

### **2.2.1 Pembiayaan Menurut Syariah**

Pembiayaan menurut syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dan/atau lembaga keuangan lainnya dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil. Di dalam perbankan syariah, pembiayaan yang diberikan kepada pihak pengguna dana berdasarkan prinsip syariah. Aturan yang digunakan yaitu sesuai dengan hukum Islam (Kasmir, 2011).

Prinsip Syariah tidak membolehkan adanya sistem bunga/riba dalam pembiayaan. Sehingga pihak bank Syariah mengubah sistem pembiayaan dengan tidak meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah, melainkan membiayai proyek/asset yang akan dibeli oleh nasabah. Dalam hal ini, bank berfungsi sebagai intermediasi uang tanpa meminjamkan uang dan membungakan uang. Sebagai gantinya, pembiayaan dilakukan dengan cara membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah, lalu bank menjual barang/asset tersebut kepada nasabah dengan harga modal dan ditambah margin (Veithzal, 2015).

Dalam melaksanakan pembiayaan, bank Syariah diharuskan sudah memenuhi dua aspek yang sangat penting, yaitu aspek syar'i dan aspek ekonomi.

a. Aspek syar'i

Dalam aspek syar'i, ketika bank Syariah merealisasikan pembiayaan kepada para nasabah, bank Syariah harus tetap berpedoman pada prinsip Syariah, antara lain tidak adanya unsur riba, maysir, gharar dan bidang usaha yang akan di biayai harus halal.

b. Aspek ekonomi

Dalam aspek ekonomi, bank Syariah harus tetap mempertimbangkan profit/keuntungan, baik untuk Bank Syariah maupun bagi nasabah bank Syariah.

### **2.3 Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)**

#### **2.3.1 Pengertian Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)**

Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia melalui Pedoman Implementasi 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Dalam produk Pembiayaan mendefinisikan akad MMQ sebagai akad turunan dari akad *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Solihin dan Suarsa, (2019) menjelaskan bahwa proses perpindahan porsi kepemilikan aset atau modal pada MMQ dilakukan secara bertahap, adapun proses perpindahan porsi tersebut dapat terjadi per minggu, per bulan atau dalam rentang waktu yang di telah disepakati bersama. Dalam skema ini sebagian ahli hukum perjanjian sempat menyebutnya dengan Multi Akad (*hybrid contract*) dalam artian satu akad yang menghimpun beberapa



akad, adapun di dalam pembahasan yang lain akad MMQ disebut juga *Al- 'Uqud al-Maliyah al-Murakkabah*. Akan tetapi sebagian ahli hukum perjanjian yang lain melihat bahwasannya akad *muyarakah mutanaqisah* (MMQ) sebagai akad baru atau akan turunan hasil perilaku bisnis bukanlah akad yang menghimpun beberapa akad (Tobibatussaadah, 2018).

Akad Musyarakah Mutanaqishah yang diterapkan di PT. Bank Aceh Syariah adalah fasilitas pembiayaan multiguna dengan akad kerjasama modal. Dalam akad ini tidak semua modal ditanggung oleh bank, melainkan gabungan dana bank dan nasabah. Dengan akad ini status kepemilikan asset masih menjadi milik bersama, yang kemudian pada akhir periode kepemilikan asset berpindah kepada nasabah.

Produk multiguna yang menggunakan akad MMQ mempunyai tujuan dan manfaat yang menguntungkan bagi nasabah dan juga bank karena akad ini digunakan untuk pembelian properti yang ready stock maupun *indent* berupa rumah tempat tinggal, rumah susun, apartemen maupun ruko yang baik akan digunakan untuk usaha maupun untuk pribadi (Rohmi, 2015).

Konsep dari akad MMQ adalah kerjasama yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih dalam kepemilikan barang atau aset, kemudian seiring waktu berjalan kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya melalui pembayaran atau pembelian aset tersebut (Imronah, 2018).

Sejalan dengan penjelasan di atas Otoritas Jasa Keuangan (OJK, 2016) juga mengapresiasi salah satu inovasi dari Perbankan Syariah dengan menghadirkan akad MMQ. Berdasarkan prinsip *syirkah 'inan*, produk akad MMQ dapat diaplikasikan sebagai suatu produk pembiayaan Perbankan Syariah, dalam hal ini porsi modal salah satu *syarik* (mitra, nasabah) akan bertambah, sedangkan porsi modal *syarik* (mitra, Bank) akan berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap oleh *syarik* (mitra, nasabah) (Jabbar, 2017).

Penelitian yang dilakukan oleh Rohmi (2015) mengatakan dalam konsep pembiayaan di Perbankan Syariah yang menggunakan *skim* MMQ terjadi kerjasama antara Bank Syariah (*syarik*, mitra) dalam pembelian aset yang mana asetnya akan menjadi milik bersama (Bank Syariah, nasabah). Porsi kepemilikan aset tersebut ditentukan oleh seberapa besar jumlah modal yang diberikan oleh para pihak. Kemudian nasabah (*syarik*, mitra) akan mengansur atau membayar secara bertahap kepada pihak Bank (*syarik*, mitra) sebesar modal atau dana yang dimiliki oleh Bank Syariah (*syarik*, mitra). Seiring waktu bejalan modal Bank Syariah akan semakin mengecil terhadap aset tersebut, sedangkan modal nasabah akan terus bertambah karena pembayaran secara bertahap. Di akhir masa pembiayaan, modal yang terhadap aset tersebut akan menjadi milik nasabah sepenuhnya sehingga kepemilikan atas aset dialihkan menjadi atas nama nasabah. Balqis (2015) menambahkan bahwasannya selain melunasi angsuran agar aset dapat di ambil alih

kepemilikan, nasabah juga diharuskan membayar uang sewa terhadap aset tersebut sampai aset tersebut 100 persen menjadi milik nasabah.

Di dalam akad MMQ terdapat perbedaan antara pembayaran angsuran dan pembayaran sewa. Pembayaran angsuran bertujuan untuk mengambil alih porsi kepemilikan Bank Syariah terhadap aset yang dimiliki bersama (Bank Syariah, nasabah). Adapun pembayaran sewa akan dicatat sebagai *fee* (keuntungan) oleh Bank Syariah sekaligus sebagai bentuk imbalan atas kepemilikan aset tersebut dan jasa Bank karena telah memberikan pembiayaan kepada nasabah, pembayaran sewa dilakukan secara bersamaan dengan pembayaran angsuran (Rohmi, 2015).

## **2.3.2 Landasan Hukum Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)**

### **2.3.2.1 Al-Quran**

#### **1) Q.S Al-Maidah ayat 1**

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجْلَىٰ الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

*Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.*

Syaikh Al- Sa'di menjelaskan bahwasannya surah Al- Maidah ayat 1 meminta orang yang beriman dan berilmu haruslah amanah dalam bermuamalah, sehingga ketika orang yang beriman dan berilmu berselisih terhadap janji ataupun akad yang telah dibuat maka keimanan mereka patut dipertanyakan. Sejalan dengan pernyataan Syaikh Al- Sa'di, Al- Biqa'I mengatakan dulu perilaku dari orang-orang yahudi adalah melanggar perjanjian (www.bekalislam.firanda.com).

## 2) Q.S Shad ayat 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكِ إِلَى نِعَاجَةٍ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

*Dia (Dawud) berkata, “Sungguh, dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (ditambahkan) kepada kambingnya. Memang banyak di antara orang-orang yang bersekutu itu berbuat zalim kepada yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan kebajikan; dan hanya sedikitlah mereka yang begitu.” Dan Dawud menduga bahwa Kami mengujinya; maka dia memohon ampunan kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertobat.*

Tafsir Al- Mukhtashar / Markaz Tafsir Riyadh, di bawah pengawasan Syaikh Dr. Shahih bin Abdullah bin Humaid (Imam Masjidil haram) menjelaskan ketika Nabi Daud a.s menetapkan keputusan kepada dua orang yang berselisih dengan berkata bahwa “*saudaramu telah menzalimimu ketika dia meminta seekor dombamu untuk digabungkan dengan domba-dombanya*” sama halnya dengan keadaan sekarang ini dimana sebagian besar orang

yang melakukan kerjasama melakukan kezaliman dengan mengambil hak patnernya dan berlaku tidak adil. Hal ini berbanding terbalik dengan orang yang beriman serta beramal sholeh akan selalu berlaku adil dan tidak akan menzalimi patnernya, namun orang yang seperti ini hanya sedikit saja (TafsirWeb, n.d.)

### **2.3.2.2 Hadist**

*“Allah SWT. berfirman: ‘Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.’”* (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh Al- Hakim, dari Abu Hurairah).

Imam Ash- Shan’ani menjelaskan bahwasannya Allah SWT akan menjaga dan memberikan pertolongan kepada pihak-pihak yang berakad selama para pihak memiliki tujuan akhir saling tolong menolong bersama mereka berdua dengan pemeliharaan dan pertolongan dalam bermuamalah demi kesejahteraan hidup serta memberkahi setiap aktivitas atau perbuatan mereka. Akan tetapi jika nantinya diantara kedua pihak ada melakukan zalim seperti menipu maka Allah SWT akan mencabut berkah dan pertolongan kepada pihak yang melakukan perbuatan zalim (Hekmatyar, 2018)

Dalam hadits lain Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallama bersabda, yang artinya : *“bahwa Aby Sa’ib sebagai peserta perseikatan bersama Nabi Shallallahu ‘alaihi wa sallama, sebelum di utus menjadi Rasul, dalam bisnis perniagaan. Ketika datang hari*

kemerdekaan, beliau bersabda “selamat datang saudaraku dan teman perserikatanku, ia tidak pernah saling ingkar janji dan tidak pernah silang sengketa denganku” (H.R Abu Daud dalam Hadits No. 4836).

Dari Utsman bin Al-Aswad, beliau menyatakan: Artinya “telah mengakhabarkan kepadaku Sulaiman bin Aby Muslim, ia mengatakan ‘akan bertanya kepada Aba Al-Mihal tentang al-sharf (jual beli mata uang) secara tunai, beliau menjawab ‘saya dan mitra saya membeli sesuatu (mata uang) dengan cara tunai dan tanggung, kemudian datanglah Al-Bara’ bin ‘Azib dan kami menanyakan hal itu kepadanya, beliau menjawab ‘saya dan mitra saya, yaitu Zaid bin Arqam telah bertanya kepada Nabi shallallahu ‘alaihi wa sallama tentang hal itu, Nabi menjawab ‘selama dilakukan secara tunai ambilah (lakukanlah) dan selama dilakukan secara tanggung tinggalkanlah” (H.R Imam Al- Bukhari dalam Hadits No. 2497)

Taqrir Nabi terhadap kegiatan *musyarakah* yang dilakukan oleh masyarakat pada saat itu sebagaimana disebutkan oleh Al-Sarkhasiy : Artinya “dasar dibolehkannya al-syirkah adalah hadis (taqrir) bahwa Al-Sa’ib bin Syarik mendatangi Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallama, ia bertanya ‘bagaimana aku tidak mengetahui engkau, engkau adalah mitraku, engkau adalah sebaik-baiknya mitra, tidak pernah saling ingkar janji dan tidak pernah saling sengketa, hingga beliau diutus sebagai Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallama, seluruh manusia melakukan hal itu dan mengakuinya, demikian pula syirkah dilakukam manusia setelah masa rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallama hingga hari ini, tidak ada seorangpun yang menentang dan mengingkarinya.”

Ibnu Qudamah secara lebih spesifik menyatakan: Artinya “dan jika salah seorang mitra membeli bagian mitra yang lain (hukumnya) boleh, karena ia membeli milik mitra yang lain.

Demikian pula Ibnu ‘Abidin dalam Hissyiahnya berpendapat: Artinya “Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual porsi (hissah)-nya

kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh; sedangkan (jika menjual porsinya tersebut) kepada syarik-nya, maka hukumnya boleh (Munawar, 2021).

### **2.3.2.3 Pendapat Para Ulama Tentang Akad Musyarakah**

#### **Mutanaqishah (MMQ)**

Rafiq Yunus al-Mishri menjelaskan bahwasannya untuk hukum dari akad MMQ merupakan sesuatu yang diiktilafkan, seterusnya Al-Misyari menjelaskan bahwa secara formal akad MMQ secara formal merupakan akad syirkah namun secara hakikat akad ini berbentuk akad al- tamwil yakni usaha yang dilakukan untuk mendapatkan keuntungan atau *profit*. Selanjutnya Al-Misyari juga menyebutkan beberapa pandangan ulama terkait akad MMQ dimana ada ulama yang berpendapat akad ini diperbolehkan dan sebagian yang lain melarang akad MMQ (Hananuddin & Mubarak, 2012) :60-61.

Di dalam Syariah Islam akad MMQ merupakan akad yang diperbolehkan sebab bentuk kerjasama yang ada dalam akad ini tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip Syariah (Hosen, 2009). Dasarnya akad MMQ adalah kesepakatan bersama setiap mitra, memenuhi prinsip kerelaan, kebebasan subjek akad untuk melakukan akadnya, atau kebebasan kehendak melakukan akad. Pada akhirnya dalam kesepakatan ini tidak ada sesuatu apapun yang bertolak belakang dengan tujuan akad dan *nash-nash* Syari'ah. Oleh sebab itu dasar hukum MMQ adalah sebagaimana dasar hukum yang



menjadi dasar dalam perserikatan (*al-syirkah*) pada umumnya. Dalam akad MMQ terdapat syarat salah satu pihak sebagai mitra berjanji akan menjual bagiannya. Sebagaimana diketahui bersama bahwa setiap syarat yang dimuat dalam akad adalah sah menurut *ijma'* ulama, selama tidak bertentangan dengan substansi akad dan selama tidak ada nash secara spesifik melarang syarat tersebut atau tidak bertentangan dengan kaidah-kaidah hukum yang berlaku umum secara *qath'iyah*.

Dewasa ini ulama yang berasal dari kalangan ulama Al-Hanabilah berpendapat bahwa syarat-syarat yang sah adalah syarat-syarat yang tidak bertentangan dengan substansi atau kehendak akad, baik dinyatakan secara tegas dalam akad atau tidak, seperti syarat tambahan dalam akad, baik syarat itu melekat pada akad atau tidak dan syarat tersebut akan memberikan manfaat atau *mashlahah* bagi kedua belah pihak, baik sesuai adat kebiasaan atau tidak. Seorang mitra memiliki kebebasan untuk menggunakan miliknya, karena syirkah merupakan akad yang tidak mengikat dalam pandangan mayoritas ulama, sehingga kapan orang tersebut saja dapat keluar dari perserikatannya dan juga orang tersebut juga dapat memiliki bagian mitra yang lain dengan pembayaran secara sekaligus atau bertahap. Suatu janji yang terdapat dalam akad, hal mana salah seorang mitra akan melepaskan kepemilikan sebagian harta *syirkah* pada masa yang akan datang, pada dasarnya tidak ada hubungan dengan substansi akad, akan tetapi di dalamnya terdapat kemaslahatan bagi kedua belah pihak dan tidak berakibat merusak



perserikatan dan tidak juga akan mempengaruhi keberadaan *syirkah*, apabila sebagian mitra berdiri sebagai pembeli bagian harta *syirkah* milik mitra yang lain secara keseluruhan atau sebagiannya melalui akad tambahan atau *acessoir* dan hal ini merupakan karakter kerjasama yang berlaku dalam dunia bisnis dewasa ini, baik dalam bentuk *syirkah al-da'imah* maupun *al-mu'aqah au al-mutanaqishah*, baik terdapat janji dalam akad maupun tidak (Munawar, 2021).

## **2.4 Keputusan Dewan Syariah Nasional Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 Yang Ditetapkan Pada Tanggal 4 November 2013 Tentang Pedoman Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam produk Pembiayaan**

### **2.4.1 Definisi Produk**

Pembiayaan MMQ adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah*, yaitu *syirkatu 'inan*, yang porsi (*hishshah*) modal salah satu *syarik* (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqisah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah).

### **2.4.2 Karakteristik Musyarakah Mutanaqishah**

Semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad *musyarakah*, sebagaimana fatwa DSN-MUI Nomor 8/DSN-MUI/IV/2008 tentang pembiayaan *musyarakah* berlaku juga pada MMQ, sedangkan ciri khusus MMQ sbb:

- 1) Modal usaha dari pihak (Bank Syariah/LKS dan nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*. Terhadap modal usaha tersebut dilakukan *tajzi'atul hishshah* ; yaitu modal usaha

dicatat sebagai *hishshah* (*portion*) yang terbagi menjadi unit-unit *hishshah*.

Misalnya modal usaha syirkah dari Bank sebesar 80 juta rupiah dan dari nasabah 20 juta rupiah (modal usaha syirkah adalah 100 juta rupiah). Apabila setiap unit *hishshah* disepakati bernilai 1 juta rupiah; maka modal usaha syirkah adalah 100 unit *hishshah*.

- 2) Adanya *wa'ad* (janji) yakni Bank Syariah/LKS berjanji mengalihkan seluruh *hishshahnya* secara komersial kepada nasabah dengan bertahap.
- 3) Adanya pengalihan unit *hishshah*, setiap penyeteran oleh nasabah kepada Bank Syariah/LKS, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* Bank Syariah/LKS secara komersial (*naqlul hishshah bil 'iwadh*), sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai hasil yang menjadi hak Bank Syariah/LKS.

#### **2.4.3 Tujuan produk**

Menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah baik perseorangan maupun perusahaan dalam rangka memperoleh dan/atau menambah modal usaha dan/atau aset (barang) berdasarkan sistem bagi hasil.

Modal usaha yang dimaksud adalah modal usaha secara umum yang sesuai syariah. Aset (barang) yang dimaksud antara lain, namun tidak terbatas pada:

- 1) Properti (baru/bekas),
- 2) Kendaraan bermotor (baru/bekas),
- 3) Barang lainnya yang sesuai syariah (baru/bekas)

#### **2.4.4 Objek Pembiayaan**

Objek pembiayaan adalah kegiatan usaha komersial yang dijalankan dalam berbagai bentuk usaha yang sesuai dengan syariah, antara lain: prinsip jual beli, bagi hasil dan sewa menyewa. Objek pembiayaan akad Musyarakah Mutanaqishah bisa berupa kendaraan bermotor (KKB) dan property atau rumah (KPR).

#### **2.4.5 Prinsip Dan Ketentuan**

Prinsip yang digunakan dalam produk ini adalah akad MMQ. Syirkah dalam akad MMQ adalah syirkah 'inan. Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan MMQ berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- 1) Berlaku ketentuan hukum/prinsip syariah sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN-MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2008 tentang pembiayaan *musyarakah*;
- 2) Karakteristik sebagaimana angka 2 harus dituangkan secara jelas dalam akad;

- 3) Setelah seluruh proses pengalihan selesai, seluruh porsi modal (*hishshah*) Bank Syariah/LKS beralih kepada nasabah;
- 4) Pendapatan MMQ berupa bagi hasil dapat berupa
  - (1) Margin apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip jual beli;
  - (2) Bagi hasil apabila kegiatan usahanya berdasarkan *musyarakah* atau *mudharabah*;
  - (3) *Ujrah* apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip *ijarah*.
- 5) Nisbah keuntungan (bagi hasil) ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan mengikuti perubahan proporsi kepemilikan modal;
- 6) Proyeksi keuntungan dalam pembiayaan MMQ dapat didasarkan pada pendapatan masa depan (*future income*) dari kegiatan MMQ, pendapatan proyeksi (*projected income*) yang didasarkan pada pendapatan historis (*historical income*) dari kegiatan MMQ atau dasar lainnya yang disepakati. Para pihak dapat menyepakati nisbah keuntungan tanpa menggunakan proyeksi keuntungan;
- 7) Dalam hal kegiatan usaha MMQ menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), maka objek yang dibiayai dengan akad MMQ dapat diambil manfaatnya oleh nasabah selaku pengguna atau pihak lain membayar *ujrah* yang disepakati. Apabila nasabah menggunakan objek MMQ, maka nasabah adalah pihak

yang mengambil manfaat dari objek tersebut (*intifa' bil ma'jur*) dan karenanya harus membayar *ujrah*;

- 8) Dalam hal kegiatan usaha MMQ menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*) dan objek *ijarah* yang dibiayai dalam proses pembuatan pada saat akad (*indent*), maka seluruh rincian kriteria, spesifikasi dan waktu ketersediaan objek harus disepakati dan dinyatakan secara jelas, baik kualitas maupun kuantitasnya (*ma'luman maswshufan mundhabitan munafiyann lil jahalah*) dalam akad sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian (*gharar*) dan perselisihan (*niza'*);
- 9) Dalam hal kegiatan usaha MMQ menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), objek pembiayaan MMQ boleh di atasnamakan nasabah secara langsung atas persetujuan Bank Syariah/LKS;
- 10) Nasabah boleh melakukan pengalihan *hishshah* Bank Syariah/LKS sesuai dengan jangka waktu yang disepakati atau dengan jangka waktu dipercepat atas persetujuan Bank Syariah/LKS.

#### **2.4.6 Ketentuan Khusus *Indent***

Khusus untuk kegiatan usaha MMQ yang menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*) dimana objek yang dibiayai masih dalam proses pembuatan (*indent*) berlaku ketentuan sbb :

- 1) Objek MMQ, yang dimaksud dengan ketersediaan objek harus disepakati dan dituangkan secara jelas, baik kualitas maupun

kuantitas (*ma'luman mawshufan mudhabithan munafiyān lil jahalal*) sebagaimana angka 5 huruf h adalah :

- (1) Jangka waktu penyerahan objek akad pembiayaan MMQ harus ditentukan secara jelas.
  - (2) Kualitas dan kuantitas ditetapkan dan disepakati secara jelas
  - (3) Ketersediaan objek diketahui dengan jelas paling tidak :
    - (a) Sebagian besar objek MMQ dalam bentuk bangunan/fisik sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan objek MMQ dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.
    - (b) Kepastian keberadaan objek MMQ harus sudah jelas dan telah menjadi milik developer/supplier serta bebas sengketa.
- 2) Pengakuan Pendapatan MMQ, dalam hal sumber pendapatan MMQ berasal dari *ujrah* sebagaimana dimaksud pada angka 5 huruf d butir 3 yang objek MMQ belum tersedia seluruhnya, maka Bank Syariah/LKS dapat mengakui pendapatan apabila tanah dan infrastruktur telah tersedia, sebagian besar bangunan sudah ada pada saat akad dan bebas sengketa.

#### 2.4.7 Ketentuan Lain

##### 1) Denda dan Ganti Rugi

(1) Bank Syariah/LKS diperkenankan untuk menggunakan sanksi kepada nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran angsuran. Sanksi dapat berupa :

(a) Denda keterlambatan (*ta'zir*), yang diakui sebagai dana kebijakan.

(b) Ganti rugi (*ta'widh*), yang terdiri atas pembiayaan penagihan dan biaya eksekusi barang.

(2) Biaya denda keterlambatan dan ganti kerugian yang berupa biaya penagihan akan dikenakan sejumlah dana atau presentase yang dihitung berdasarkan biaya historis nyata (*real historical cost*) dengan mengacu kepada substansi fatwa DSN-MUI Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi (*ta'widh*)

##### 2) Pelunasan Dipercepat

(1) Dalam hal terjadi percepatan pengalihan *hishshah*, maka menjadi kewajiban nasabah adalah sisa total kewajiban MMQ yang meliputi :

(a) Sisa *hishshah* Bank Syariah/LKS (*outstanding pokok*) yang belum diambil alih oleh nasabah.

(b) Sisa pendapatan yang belum diselesaikan oleh nasabah sebagaimana diperjanjikan dalam akad.

(2) Bank Syariah/LKS boleh melakukan *discount (tanazulul haqq)* dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dalam huruf c, butir 2.

### 3) Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

(1) Pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan oleh para pihak melalui musyawarah mufakat dengan cara penjadwalan ulang (*rescheduling*), penambahan syarat baru (*reconditioning*) maupun penggunaan struktur baru (*restructuring*).

(2) Bank Syariah/LKS dapat melakukan penyelesaian (*settlement*) Pembiayaan MMQ bagi nasabah yang tidak menyelesaikan atau melunasi sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan :

- (a) Aset MMQ atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah melalui Bank Syariah/LKS dengan harga yang disepakati;
- (b) Nasabah melunasi sisa kewajiban kepada Bank Syariah/LKS dari hasil penjualan;
- (c) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang, maka Bank Syariah/LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;
- (d) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang, maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
- (e) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka Bank Syariah/LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan Bank Syariah/LKS.



- 4) Keputusan DSN-MUI ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang MMQ dan berlaku sejak tanggal ditetapkan dan jika dikemudian hari terdapat kesalahan dalam pedoman ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya (DSN-MUI, 2013).

## 2.5 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu bertujuan untuk memastikan keaslian penelitian sehingga penulis bisa melakukan perbandingan penelitian dengan penelitian sebelumnya yang relevan, dimaksudkan pula untuk memberi gambaran tentang perbedaan fokus masalah penelitian. Berikut beberapa penelitian sebelumnya:

Penelitian yang dilakukan oleh Aishanafi Khadifya Sarwedhie dan Noven Suprayogi (2014) yang berjudul *Perlakuan Akuntansi Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) (Studi Kasus :KPR iB pada Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya)*. Persamaan penelitian Aishanafi Khadifya Sarwedhie dan Noven Suprayogi (2014) dengan penelitian ini adalah sama-sama menggunakan metode kualitatif deskriptif dan sama-sama membahas tentang akad MMQ. Sedangkan perbedaannya adalah penelitian Aishanafi Khadifya Sarwedhie dan Noven Suprayogi (2014) dilakukan di Bank Mu'amalat Indonesia cabang Darmo Surabaya dan penelitian ini dilakukan di PT. Bank aceh kantor cabang Banda aceh, dan perbedaan lainnya ialah penelitian Aishanafi Khadifya Sarwedhie

dan Noven Suprayogi (2014) menambahkan variabel tambahan yakni fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 dan penelitian ini tidak membahas tentang fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 dan penelitian Aishanafi Khadifya Sarwedhie dan Noven Suprayogi (2014) dilakukan di tahun 2014 dan penelitian ini dilakukan pada tahun 2022.

Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Wahyu (2018) yang berjudul “Implementasi Prinsip Syariah pada Akad Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah”. Persamaan penelitian Wahyu (2018) dengan penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang akad MMQ. Sedangkan Perbedaannya adalah penelitian Wahyu (2018) menggunakan metode deskriptif, dan penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Dan perbedaan lainnya ialah penelitian Wahyu (2018) dilakukan pada tahun 2018 dan penelitian ini dilakukan pada tahun 2022.

Penelitian yang dilakukan oleh Anita Fuji Lestari (2018) yang berjudul “Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan Akad *murabahah* pada Produk KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin”. Persamaan penelitian Anita Fuji Lestari (2018) dan penelitian ini adalah sama-sama menggunakan metode kualitatif deskriptif dan sama-sama membahas tentang akad MMQ. Sedangkan perbedaannya adalah penelitian Anita Fuji Lestari (2018) dilakukan pada Bank Mu’amalat cabang Banjarmasin dan penelitian ini dilakukan di PT. Bank aceh Syariah kantor cabang Banda Aceh.

Perbedaan lainnya ialah penelitian Anita Fuji Lestari (2018) dilakukan pada tahun 2018 dan penelitian ini dilakukan pada 2022.

Penelitian yang dilakukan oleh Akmal Dhiya Ulhaq (2018) dengan judul Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Sebagai Alternatif Murabahah Terhadap Pembiayaan Perumahan Griya Pada Bank Syariah Mandiri KC Binaro. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dan menghasilkan data dengan cara mengumpulkan data-data tertulis dan lisan dari orang terkait. Perbedaan penelitian ini terdapat pada tempat penelitian dan jenis penelitian yang dilakukan oleh peneliti.

Penelitian yang dilakukan oleh Fitri Andriani (2019) yang berjudul “Implementasi Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)”. Persamaan penelitian Fitri Andriani (2019) dengan penelitian ini ialah sama-sama membahas tentang akad MMQ. Sedangkan perbedaannya penelitian Fitri Andriani (2019) menggunakan metode deskriptif dan penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Perbedaan lainnya ialah penelitian Fitri Andriani (2019) dilakukan di tahun 2019 dan penelitian ini dilakukan pada tahun 2022.

Penelitian yang dilakukan Linda Lamumba (2019) dengan judul Implementasi akad Musyarakah Mutanaqishah pada produk griya IB hasanah di BNI cabang Palangka Raya. Persamaan Penelitian Linda Lamumba (2019) dengan penelitian ini adalah

menggunakan metode kualitatif deskriptif dan juga sama-sama menggunakan jenis penelitian lapangan. Adapun perbedaannya ialah terdapat pada tempat penelitian dan tahun penelitian dilakukan.

Penelitian yang dilakukan oleh Nurjannah (2019) dengan judul “Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqishah Study Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar jaya. Persamaan penelitian Nurjannah (2019) dengan penelitian ini ialah sama-sama menggunakan metode kualitatif deskriptif dan jenis penelitian field reseach/ penelitian lapangan. Dan perbedaan dari kedua penelitian ini adalah tempat penelitian dan waktu penelitian.

Penelitian yang dilakukan oleh Sutono (2020) tentang “Implikasi Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) di Perbankan Syari’ah (Studi Peluang dan Risiko di Bank Mu’amalat Surabaya)”. Penelitian Sutono bersifat deskriptif kualitatif. Yang memfokuskan tentang peluang dan resiko tentang akad musyarakah mutanaqishah pada bank mu’amalat. Persamaan penelitian Sutono (2020) dengan penelitian ini adalah sama-sama menggunakan metode kualitatif deskriptif dan objek penelitian yang sama-sama membahas tentang implementasi akad musyarakah mutanaqishah, persamaan lain adalah sama-sama menggunakan data primer dan data sekunder dengan melakukan wawancara, observasi dan dokumentasi. Sedangkan perbedaannya terletak pada lokasi penelitiannya yang dilakukan di Bank Mu’amalat Surabaya sedangkan penelitian ini dilakukan di PT. Bank Aceh Syariah kantor cabang Banda aceh. Penelitian terdahulu berfokus pada peluang dan resiko MMQ

sedangkan penelitian ini berfokus pada penerapan akad MMQ di PT. Bank Aceh, lalu penelitian terdahulu dilakukan pada tahun 2020 sedangkan penelitian ini dilakukan pada tahun 2022.

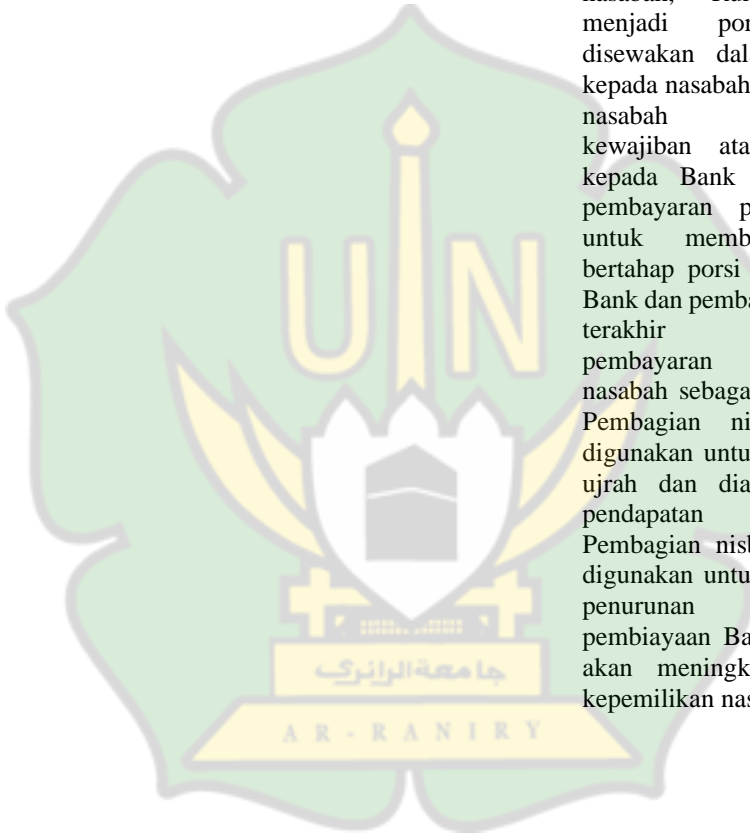
**Tabel 2.1 Penelitian Terkait**

No	Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	Aishanafi Khadifya Sarwedhie dan Noven Suprayogi (2014) yang berjudul <i>Perlakuan Akuntansi Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) (Studi Kasus :KPR iB pada Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya)</i>	Deskriptif, data yang digunakan ialah data primer dan sekunder dengan melakukan wawancara, observasi dan dokumentasi.	Hasil penelitian menunjukkan bahwasannya perlakuan akuntansi <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> di Bank Muamalat Indonesia cabang Darmo Surabaya dan juga dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia pusat sudah sesuai dengan PSAK No 106 dan Fatwa DSN No 73 khususnya perlakuan akuntansi pada proses mengangsur dan ketika akad berakhir.
2	Muhammad Wahyu (2018) yang berjudul “Implementasi Prinsip Syariah pada Akad Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah”	Deskriptif, data yang digunakan ialah data primer dan sekunder dengan melakukan wawancara, observasi dan dokumentasi.	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan akad pembiayaan <i>musyarakah mutanaqishah</i> di Perbankan Syariah secara umum tidak sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No.73 / DSN-MUI / XI / 2008 tentang <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> . Akad tersebut tidak memenuhi persyaratan <i>musyarakah</i> , yaitu tidak ada kontribusi modal atau tidak ada pencampuran modal antara Bank dan Nasabah. Dengan demikian, akad pembiayaan

No	Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
3	Anita Fuji Lestari (2018) yang berjudul “Penerapan Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> dan Akad <i>murabahah</i> pada Produk KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin”	Deskriptif, data yang digunakan ialah data primer dan sekunder dengan melakukan wawancara, observasi dan dokumentasi.	<i>musyarakah mutanaqishah</i> di Bank Syariah bersifat inklusif, meskipun akadnya masih berlaku.  Penerapan akad <i>murabahah</i> dan <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> (MMQ) yang di aplikasikan kedalam pembiayaan KPR telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 dan fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008. Selain itu fatwa DSN-MUI penerapan akad <i>murabahah</i> dan <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> (MMQ) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin juga sudah sesuai dengan PSAK yang berlaku, yakni PSAK 102: akuntansi <i>murabahah</i> dan PSAK 106: akuntansi <i>musyarakah</i> .
4	Akmal Dhiya Ulhaq (2018) dengan judul Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Sebagai Alternatif Murabahah Terhadap Pembiayaan Perumahan Griya Pada Bank Syariah Mandiri KC Binaro.	Deskriptif, data yang digunakan ialah data primer dan sekunder dengan melakukan wawancara, observasi dan dokumentasi.	Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa akad Musyarakah Mutanaqishah cocok untuk diterapkan sebagai alternatif dari pembiayaan murabahah terutama berkaitan dengan pembiayaan poperti.
5	Fitri Andriani (2019) yang berjudul	Deskriptif, data yang digunakan ialah data primer	Hasil penelitian perbandingan akad <i>murabahah</i> dan <i>musyarakah</i>

No	Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
	“Implementasi Akad <i>Murabahah</i> dan <i>Musyarakah</i> Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)”	dan sekunder dengan melakukan wawancara, observasi dan dokumentasi.	mutanaqishah dapat dilihat dari beberapa aspek yaitu persamaan dan perbedaan, kelebihan dan kekurangan antara kedua akad tersebut serta menjadikan akad <i>musyarakah</i> mutanaqishah sebagai alternatif dalam pembiayaan pemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia, dengan landasan bahwa, akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> dalam produk KPR lebih memberikan kemudahan kepada nasabah dalam pembiayaan KPR tersebut.
6	Linda Lamumba (2019) dengan judul Implementasi akad Musyarakah Mutanaqishah pada produk griya IB hasanah di BNI cabang Palangka Raya.	Deskriptif, data yang digunakan ialah data primer dan sekunder dengan melakukan wawancara, observasi dan dokumentasi.	Penelitian implementasi akad musyarakah mutanaqishah pada produk Griya IB Hasanah dipengaruhi karna kebutuhan konsumtif para nasabah, rasa terbantunya para nasabah dengan pembiayaan Griya Ib Hasanah yang mampu memenuhi kebutuhannya. Selain itu nasabah yang merasa senang adanya kesesuaian yaitu tidak adanya kenaikan angsuran di lapangan selama pembiayaan yang telah berlangsung.
7	Nurjannah (2019) dengan judul “Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqishah Study Pada Bank Syariah	Deskriptif, data yang digunakan ialah data primer dan sekunder dengan melakukan	Mekanisme pembiayaan KPR dengan akad Musyarakah Mutanaqishah menerapkan 4 tahap yaitu Nasabah mengajukan permohonan KPR dengan

No	Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
	Mandiri Cabang Bandar jaya	wawancara, observasi dan dokumentasi.	akad Musyarakah Mutanaqishah ke Bank, kemudian Syirkah atas porsi kepemilikan rumah antara porsi Bank dengan porsi nasabah, Rumah (yang menjadi porsi Bank) disewakan dalam hal ini kepada nasabah, selanjutnya nasabah membayar kewajiban atau angsuran kepada Bank terdiri dari pembayaran pokok sewa untuk membeli secara bertahap porsi kepemilikan Bank dan pembayaran ujarah, terakhir Pembagian pembayaran angsuran nasabah sebagai berikut: 1) Pembagian nisbah Bank digunakan untuk membayar ujarah dan diakui sebagai pendapatan Bank. 2) Pembagian nisbah nasabah digunakan untuk membayar penurunan pokok pembiayaan Bank sehingga akan meningkatkan porsi kepemilikan nasabah.





No	Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
8	Sutono (2020) tentang “Implikasi Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> (MMQ) di Perbankan Syariah (Studi Peluang dan Risiko di Bank Mu’amalat Surabaya”	Kualitatif deskriptif, data yang digunakan ialah data primer dan sekunder dengan melakukan wawancara, observasi dan dokumentasi.	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwasannya dengan mengaplikasikan sistem sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku, maka akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> yang ada di Bank mu’amalah terdapat beberapa risiko, yaitu risiko kepemilikan, regulasi, pasar dan risiko kredit. Inilah yang memunculkan ranah kelemahan dan keunggulan Bank mu’amalah Surabaya di jajaran Perbankan Syariah.

Sumber: Berbagai Sumber Penelitian

## 2.6 Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir ini bertujuan untuk menggambarkan konsep mekanisme dari penelitian ini, dan diharapkan dapat menyusun dan menyelesaikan penelitian ini’.

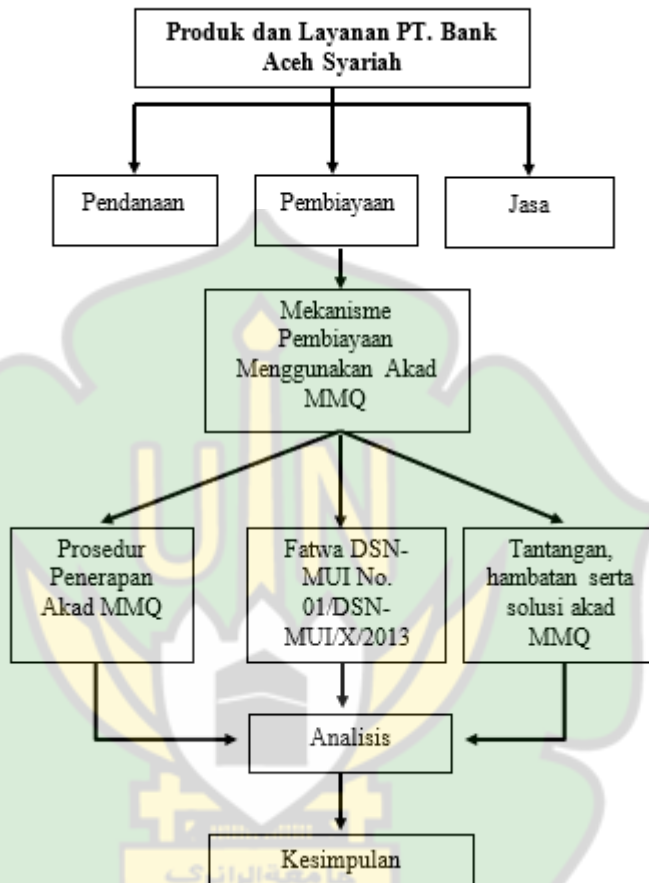
Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Wahyu (2018) yang berjudul “Implementasi Prinsip Syariah pada Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Produk Kredit Rumah” didapatkan hasil penerapan pembiayaan akad MMQ belum sesuai

dengan Fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013, adapun hal yang belum sesuai yakni tidak ada pencampuran dana antara nasabah dan Bank Syariah yang mana merupakan syarat dasar dari akad *musyarakah*.

Berikut kerangka berpikir pada penelitian ini tentang kesesuaian akad MMQ yang diterapkan di PT. Bank Aceh Syariah kantor cabang Banda Aceh terhadap produk pembiayaan dengan Fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013, digambarkan pada gambar 2.1



**Gambar 2.1 Kerangka Berpikir**



Kerangka pemikiran ini menjelaskan tentang implementasi akad MMQ dalam produk pembiayaan di PT. Bank Aceh kantor cabang Banda Aceh yang meliputi penjelasan singkat tentang pengertian produk, prosedur mmq, fatwa DSN, tantangan akad MMQ, dan analisis peneliti.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Desain Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang memiliki kritisisme yang tinggi dalam proses penelitian. Kekuatan kritisisme dalam penelitian mempunyai kelebihan tersendiri dalam menjalankan proses penelitian (Bungin, 2007).

Penelitian kualitatif adalah penelitian tentang riset yang berupa deskripsi dan cenderung menggunakan analisis, pendekatan kualitatif ialah penelitian yang menggambarkan hasil penelitian objektif terhadap keadaan yang terjadi dilapangan (Suryabrata, 2005).

Jenis penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan adalah penelitian yang mengumpulkan data dan informasi dengan cara turun langsung ke objek penelitian, baik itu Lembaga maupun institut. Pengumpulan data adalah cara yang digunakan dalam mengumpulkan data, menghimpun, mengambil dan menyaring data penelitian (Surwanto, 2014) penelitian ini akan terjun langsung ke PT. Bank Aceh Syariah untuk mewawancarai pihak-pihak yang mengerti tentang akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ).

#### **3.2 Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan oleh peneliti. Data primer bisa didapatkan dari sumber informan baik individu maupun perorangan. Data primer didapatkan melalui metode wawancara dan dokumentasi yang dilakukan langsung oleh peneliti. Data primer antara lain adalah hasil-hasil dari wawancara yang berupa catatan, data-data mengenai informan dan dokumentasi (Hasan, 2002). Data primer dikumpulkan melalui wawancara dan dengan pihak-pihak yang mengerti tentang Akad Musyarakah mutanaqishah pada produk pembiayaan.

**Tabel 3.1 Informan Penelitian**

Posisi/Jabatan	Keterangan	Tujuan wawancara	Jumlah
Karyawan AO Bagian Pembiayaan PT. Bank Aceh Syariah	Pihak yang mengurus pembiayaan musyarakah dan mutanaqishah di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh	Untuk mengetahui Penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dalam produk pembiayaan di PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh	1
Kepala Kassie pembiayaan PT. Bank Aceh Syariah	Pihak yang bertanggung jawab penuh terhadap	Untuk mengetahui Kesesuaian penerapan akad Musyarakah	1

Posisi/Jabatan	Keterangan	Tujuan wawancara	Jumlah
	segala aktivitas yang terjadi bagian pembiayaan Pihak yang mengurus segala persyaratan dalam pengajuan pembiayaan.	Mutanaqisah (MMQ) di PT.Bank Aceh Syariah Kantor Banda Aceh berdasarkan Fatwa DSN MUI Nomor 01/DSN-MUI/X/2013.	
Karyawan <i>Coustumer Servis</i> Bagian pembiayaan PT. Bank Aceh Syariah	Pihak yang mengurus segala persyaratan dan jaminan dalam pengajuan pembiayaan	Untuk mengetahui Tantangan dan Hambatan serta solusi dalam penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah di PT.Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.	1

Sumber : Data diolah, 2023

### 3.3 Teknik Pengumpulan Data

#### a. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti untuk mendapatkan informasi secara langsung dan mendalam untuk memahami suatu permasalahan yang akan

diteliti (Rosaliza, 2015). Bentuk wawancara yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan wawancara terstruktur. Wawancara terstruktur ialah wawancara yang dilakukan dengan melakukan persiapan terlebih dahulu seperti materi wawancara, membimbing alur wawancara dan lebih terjalin hubungan (Bungin, 2007). Adapun Teknik yang digunakan dalam wawancara yaitu dengan melakukan perekaman suara dan mencatat hal-hal apa saja yang dikatakan oleh pihak PT. Bank Aceh Syariah. Adapun informan penelitian tersebut tercantum dalam tabel dibawah ini:

**Tabel 3.2 Pedoman Wawancara**

Landasan Teori	Indikator	Pedoman Pertanyaan	Informan
Implementasi akad Musyarakah Mutanaqisah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pengertian Akad MMQ</li> <li>2. Mekanisme Akad MMQ</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana kegiatan pembiayaan di bank aceh Syariah?</li> <li>2. Produk apa saja yang ditawarkan oleh Bank Aceh Syariah?</li> <li>3. Bagaimana pelaksanaan akad MMQ pada Bank Aceh Syariah?</li> <li>4. Bagaimana prosedur akad MMQ</li> <li>5. Akad MMQ paling banyak digunakan pada produk apa?</li> </ol>	Karyawan Bagian Pembiayaan Pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh

Landasan Teori	Indikator	Pedoman Pertanyaan	Informan
		<p>6. Secara ringkas apa saja syarat yang mestinya dipenuhi oleh nasabah ketika ingin mengambil pembiayaan dengan akad MMQ?</p> <p>7. Apakah ada ketentuan terkait minimal maksimal porsi dana untuk nasabah?</p> <p>8. Apakah ada ketentuan terkait minimal dan maksimal masa / jangka waktu untuk pembiayaan MMQ?</p> <p>9. Bagaimana prosedur pelunasan sebelum jatuh tempo atau pelunasan lebih awal untuk akad MMQ?</p> <p>10. Bagaimana jika nasabah mengalami kemacetan dalam angsuran (angsuran pokok dan biaya sewa) atau mengalami gagal bayar?</p> <p>11. Bagaimana ketentuan untuk</p>	



Landasan Teori	Indikator	Pedoman Pertanyaan	Informan
		asset/ barang yang sifatnya pesanan ( <i>indent</i> ).	
Implementasi akad MMQ fatwa DSN-MUI No 1/DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman implementasi akad musyarakah mutanaqisah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prinsip dan ketentuan akad mmq berdasarkan fatwa DSN-MUI No 1/DSN-MUI/X/2013</li> <li>2. Ketentuan khusus indent</li> <li>3. Ketentuan khusus lain</li> </ol>	<p>Prinsip dan ketentuan akad MMQ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apakah penerapan akad MMQ sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/IV /2000 tentang Pembiayaan Musyarakah?</li> <li>2. Apakah Nisbah keuntungan (bagi hasil) ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dapat mengikuti perubahan?</li> <li>3. Apakah nasabah harus membayar biaya sewa kepada bank?</li> <li>4. Jika objek MMQ bersifat indent, apakah bank memberikan seluruh rincian kriteria, spesifikasi, dan waktu</li> </ol>	Kepala Kassie pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh.

Landasan Teori	Indikator	Pedoman Pertanyaan	Informan
		<p>ketersediaan obyek?</p> <p>5. Dalam kegiatan sewa-menyewa, apakah objek MMQ boleh diatasmamakan nasabah?</p> <p>6. Apakah nasabah boleh melakukan pelunasan lebih awal dari jangka waktu yang sudah di tentukan?</p> <p>Ketentuan Khusus Indent</p> <p>1. Apakah jangka waktu penyerahan objek bisa di tentukan dengan jelas?</p> <p>2. Apakah kriterian dan kualitas objek dapat di ketahui?</p> <p>3. Apakah ketersediaan objek bisa di ketahui dengan jelas?</p> <p>Ketentuan lain</p> <p>1. Apakah Bank akan memberikan denda kepada nasabah yang telat/ tidak bayar angsuran?</p>	

Landasan Teori	Indikator	Pedoman Pertanyaan	Informan
		2. Bagaimana menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah.	
Tantangan, hambatan, dan solusi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hambatan dalam akad MMQ</li> <li>2. Tantangan yang dialami dalam pembiayaan menggunakan akad MMQ</li> <li>3. Solusi apa yang digunakan Bank Aceh</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apa yang menjadi hambatan dalam menyalurkan pembiayaan menggunakan akad MMQ?</li> <li>2. Tantangan apa saja yang dialami ketika menyalurkan pembiayaan menggunakan akad MMQ?</li> <li>3. Solusi apa yang akan digunakan oleh Bank Aceh untuk mengatasi hal-hal yang tidak diinginkan?</li> </ol>	Karyawan CS Bagian Pembiayaan Pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh.

Sumber : Data diolah, 2023

b. Dokumentasi

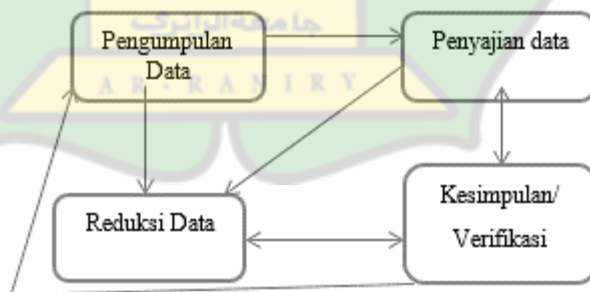
Studi dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan menggabungkan dan menganalisis dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis, gambar, hasil karya maupun elektronik. Dokumen yang diperoleh kemudian dianalisis, dibandingkan dan dipadukan membentuk suatu kajian yang sistematis (Nilamsari, 2014).

Setelah data terkumpul maka akan dilakukan triangulasi, Bachri (2010) menjelaskan triangulasi merupakan kegiatan untuk menyatukan informasi (kualitatif) untuk meningkatkan pemahaman peneliti terhadap data dan fakta yang dimiliki dengan cara pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara dan berbagai waktu.

### 3.4 Metode Dan Teknik Analisis data

Untuk dapat menganalisis hasil dari penelitian yang akan dilakukan sehubungan dengan penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah di PT. Bank Aceh Syariah Banda Aceh. Teknik analisis data yang digunakan oleh penulis yaitu teknik analisis data Marshal dan Rossman. Teknik ini mengajukan analisa data kualitatif untuk proses analisis data. Ada pun tahapan-tahapan yang dilakukan yaitu (Bungin, 2007).

**Gambar 3.1 Teknik Analisis Data**



#### 1. Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam hal ini berupa data - data mentah. dalam hal ini teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti

yaitu wawancara dimana peneliti turun langsung ke lapangan melakukan wawancara kepada pihak bank dan nasabah dan dokumentasi.

## 2. Reduksi Data

Reduksi data merupakan pengklafikasian, mengkode, membuat ringkasan untuk menyesuaikan data dari hasil penelitian. Pada penelitian ini, reduksi data yang dilakukan, dengan membuat ringkasan terhadap hal yang diteliti berdasarkan pemahaman terhadap hal-hal diungkapkan oleh responden.

## 3. Penyajian Data/Display Data

Data yang telah dikelompokkan dan telah sesuai kode, di sajikan dalam bentuk tulisan deskriptif agar mudah dipahami secara keseluruhan dan juga dapat menarik kesimpulan untuk melakukan penganalisis dan penelitian selanjutnya. Dalam hal ini melakukan perubahan dari rekaman menjadi tulisan secara verbatim. Dengan proses mendengar hasil rekaman berulang – ulang kali sehingga penulis mengerti hasil dari wawancara, kemudian dianalisis, sehingga di dapat gambaran pada hal yang diteliti. Selanjutnya dilakukan interprestasi secara keseluruhan, di mana di dalamnya mencangkup keseluruhan kesimpulan dari hasil penelitian.

## 4. Kesimpulan atau Verifikasi

Hasil penelitian yang telah terkumpul dengan terangkum harus di ulang kembali dengan mencocokkan pada reduksi data dan

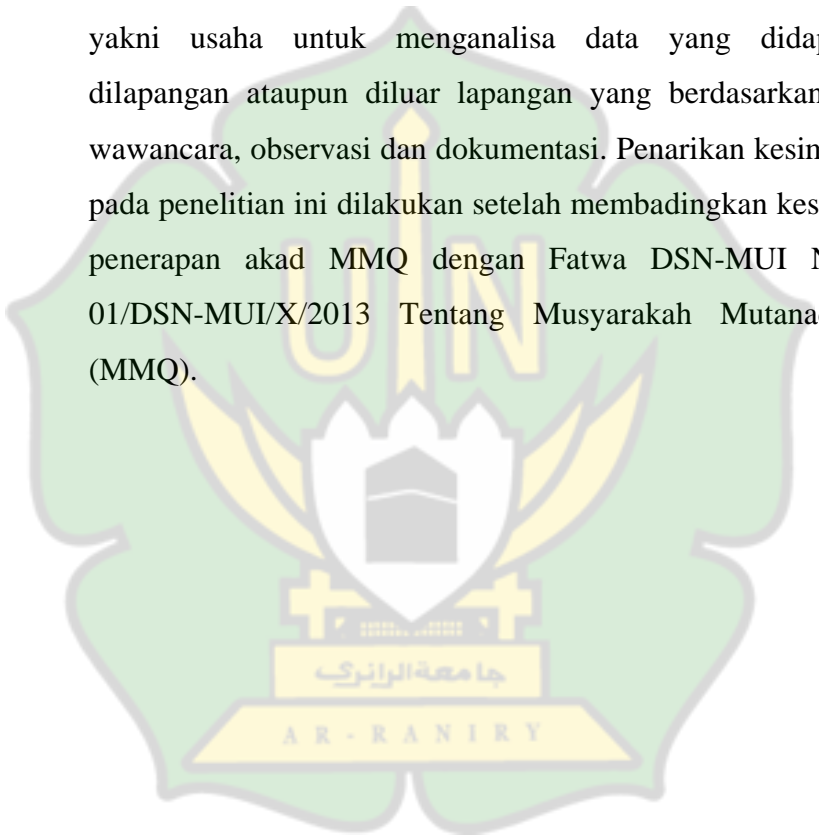
penyajian data, agar kesimpulan yang telah di kaji dapat di sepakati untuk di tulis sebagai laporan yang memiliki tingkat kepercayaan yang benar. Kesimpulan akan muncul tergantung pada banyaknya kumpulan catatan di lapangan. Pada penelitian ini penulis menggunakan metode deduktif dalam penarikan kesimpulan. Metode deduktif merupakan cara analisis dari kesimpulan umum yang di uraikan menjadi contoh-contoh kongkrit atau fakta-fakta sehingga menjadi kesimpulan khusus

Tahapan dalam analisis data:

1. Membuat rumusan masalah serta mengidentifikasi terkait dengan akad MMQ yang ada di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh
2. Membuat list pertanyaan yang akan di tanyakan kepada informan penelitian yakni pihak-pihak yang menangani pembiayaan.
3. Melakukan pengumpulan data yang sebelumnya sudah dilakukan triangulasi dari hasil wawancara, studi dokumentasi
4. Melakukan reduksi data (*Data Reduction*) yaitu proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhaaan, pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan di lapangan sehingga data tersebut dapat dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok serta memfokuskan pada hal-hal yang penting (Rijali, 2018).
5. Penyajian data (*Display Data*) yaitu proses penyusunan informasi secara sistematis dalam rangka memperoleh

kesimpulan-kesimpulan sebagai temuan penelitian (Nikmah, 2014), penyajian data dalam penelitian ini disajikan dalam bentuk deskripsi informasi yang sistematis berbentuk narasi dan tabel.

6. Tahap terakhir adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi data yakni usaha untuk menganalisa data yang didapatkan dilapangan ataupun diluar lapangan yang berdasarkan hasil wawancara, observasi dan dokumentasi. Penarikan kesimpulan pada penelitian ini dilakukan setelah membandingkan kesesuaian penerapan akad MMQ dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Musyarakah Mutanaqishah (MMQ).



## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Deskripsi Objek Penelitian**

##### **4.1.1 Sejarah PT. Bank Aceh Syariah**

Gagasan untuk mendirikan Bank milik Pemerintah Daerah di Aceh tercetus atas prakarsa Dewan Pemerintah Daerah Peralihan Provinsi Atjeh yang sekarang disebut sebagai Pemerintahan Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam. Setelah mendapatkan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah peralihan Provinsi Aceh di Kutaraja (sekarang Banda Aceh) beberapa orang mewakili Pemerintah Daerah menghadap Mula Pangihutan Tamboenan (wakil notaris) untuk mendirikan suatu bank.

Sepuluh tahun kemudian, tepatnya pada tanggal 7 April 1973, Gubernur Aceh mengeluarkan Surat Keputusan No. 54/1973 mengenai Penetapan Pelaksanaan Pengalihan PT. Bank Kesejahteraan Aceh menjadi Bank Pembangunan Daerah Aceh, penetapan tersebut terjadi pada tanggal 06 Agustus 1973 yang dianggap sebagai hari lahirnya Bank Pembangunan Daerah Aceh dan dipelopori oleh Pemerintah Daerah beserta tokoh masyarakat dan tokoh pengusahawan swasta di Aceh yang merupakan satu-satunya. Bank daerah berguna untuk meningkatkan perekonomian masyarakat khususnya di Aceh.

Bank Aceh melalui hasil rapat RUPSLB (Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa) tanggal 25 Mei 2015 tahun lalu bahwa Bank Aceh melakukan perubahan kegiatan usaha dari sistem



konvensional menjadi sistem syariah seluruhnya. Maka dimulai setelah tanggal keputusan tersebut proses konversi dimulai dengan tim konversi Bank Aceh dengan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan.

Setelah melalui berbagai tahapan dan proses perizinan yang disyaratkan oleh OJK akhirnya Bank Aceh mendapatkan izin operasional konversi dari Dewan Komisioner OJK Pusat untuk perubahan kegiatan usaha dari sistem konvensional ke sistem syariah secara menyeluruh. Izin operasional konversi tersebut ditetapkan berdasarkan Keputusan Dewan Komisioner OJK Nomor. KEP-44/D.03/2016 tanggal 1 September 2016 Perihal Pemberian Izin Perubahan Kegiatan Usaha Bank Umum Konvensional Menjadi Bank Umum Syariah PT Bank Aceh yang diserahkan langsung oleh Dewan Komisioner OJK kepada Gubernur Aceh Zaini Abdullah melalui Kepala OJK Provinsi Aceh Ahmad Wijaya Putra di Banda Aceh. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku bahwa kegiatan operasional Bank Aceh Syariah baru dapat dilaksanakan setelah diumumkan kepada masyarakat selambat-lambatnya 10 hari dari hari ini.

Dengan menjadi Bank Syariah, Bank Aceh bisa menjadi salah satu titik episentrum pertumbuhan ekonomi dan pembangunan daerah yang lebih optimal. Kantor Pusat Bank Aceh berlokasi di Jalan Mr. Mohd. Hasan No 89 Batoh Banda Aceh. Sampai dengan akhir tahun 2017, Bank Aceh telah memiliki 161 jaringan kantor terdiri dari 1 Kantor Pusat, 1 Kantor Pusat Operasional, 25 Kantor

Cabang, 86 Kantor Cabang Pembantu, 20 Kantor Kas tersebar dalam wilayah Provinsi Aceh termasuk di kota Medan (dua Kantor Cabang, dua Kantor Cabang Pembantu, dan satu Kantor Kas), dan 17 Payment Point. Bank juga melakukan penataan kembali lokasi kantor sesuai dengan kebutuhan (Bank Aceh, 2021).

## **4.1.2 Visi, Misi Dan tujuan Pendirian Bank Aceh Syariah**

### **4.1.2.1 Visi Bank Aceh Syariah**

Bank Aceh Syariah memiliki visi yang menjadi landasan dalam bekerja. Visi dari Bank Aceh Syariah adalah Menjadi Bank Syariah Terdepan Dan Terpercaya dalam Pelayanan di Indonesia (Syariah, 2023)

### **4.1.2.2 Misi Bank Aceh Syariah**

Agar visi Bank Aceh Syariah dapat tercapai, dibutuhkan misi, adapun misi dari Bank Aceh Syariah Adalah ;

1. Menjadi penggerak perekonomian Aceh dan pendukung agenda pembangunan daerah
2. Memberi layanan terbaik dan lengkap berbasis Ti untuk semua segmen nasabah, terutama
3. sektor usaha kecil, menengah, sektor pemerintah, maupun korporasi.
4. Menjadi bank yang memotivasi karyawan, nasabah dan stakeholders untuk menerapkan prinsip syariah dalam muamalah secara komprehensif (syumul).
5. Memberi nilai tambah yang tinggi bagi pemegang saham dan masyarakat Aceh umumnya.

6. Menjadi perusahaan pilihan utama bagi profesional perbankan syariah di Aceh

#### **4.1.2.3 Moto Bank Aceh Syariah**

Motto (*Corporate Image*) Bank Aceh Syariah adalah Kepercayaan dan Kemitraan. Kepercayaan adalah suatu manifestasi dan wujud Bank sebagai pemegang amanah dari Nasabah, Pemilik dan Masyarakat secara luas untuk menjaga kerahasiaan dan mengamankan kepercayaan tersebut. Kemitraan adalah suatu jalinan kerjasama usaha yang erat dan setara antara Bank dan Nasabah yang merupakan strategi bisnis bersama dengan prinsip saling membutuhkan, saling memperbesar dan saling menguntungkan diikuti dengan pembinaan dan pengembangan secara berkelanjutan. Dalam rangka mencapai visi, misi dan motto tersebut, usaha PT. Bank Aceh diarahkan pada pengelolaan bank yang sehat dan pada jalur yang benar, perbaikan perekonomian rakyat dan pembangunan daerah dengan melakukan usaha-usaha bank umum yang mengutamakan optimalisasi penyediaan kredit, pembiayaan serta pelayanan perbankan bagi kelancaran dan kemajuan pembangunan di daerah. Untuk mengemban visi dan misi bank tersebut, setiap karyawan dan manajemen harus dapat menganut, meyakini, mengamalkan dan melaksanakan budaya perusahaan (*corporate values*) berlandaskan kepada Budaya Aceh yang kental dengan nilai-nilai dan budaya islam, sehingga nilai perusahaan yang sekarang diadopsi adalah ISLAMI (Bank Aceh, 2022)

1. Integritas yaitu menjalankan tugas dengan penuh tanggung jawab, jujur, berkomitmen dan konsisten.
2. Silaturahmi yaitu membangun hubungan yang baik dan kemitraan dengan nasabah serta stakeholder.
3. Loyalitas yaitu memberikan produk dan layanan yang terbaik bagi nasabah.
4. Amanah yaitu membangun sikap untuk menepati dan memenuhi janji kepada nasabah.
5. Madani yaitu menciptakan dan mengembangkan kemajuan bank secara terus menerus.
6. Ikhlas yaitu menciptakan dan membentuk sikap yang tulus dalam bekerja dan pengabdian.

### **4.1.3 Produk Bank Aceh Syariah**

#### **4.1.3.1 Produk Penghimpun Dana**

Berikut produk-produk penghimpun dana yang ada pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh ialah;

**Tabel 4.1 Produk Penghimpun dana di Bank Aceh Syariah**

Tabungan	Deposito	Giro
1. Tabungan SIMPEDA iB	Deposito	1. Giro Wadiah
2. Tabungan Aneka Guna iB	Mudharabah	2. Giro
3. Tabungan Seulanga iB		Mudharabah
4. Tabungan Firdaus iB		
5. Tabungan Sahara iB		
6. TabunganKU iB		
7. Tabungan Pensiun iB		
8. Tabungan Sempel iB		

*Sumber: Bank Aceh Syariah*

#### **4.1.3.2 Produk Penyaluran Dana**

Berikut produk-produk penyaluran dana di PT. Bank Aceh Syariah

- a. Pembiayaan Multiguna
- b. Pembiayaan Mikro Bank Syariah
- c. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)
- d. Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera
- e. Pembiayaan Ritel
- f. Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS)
- g. Pembiayaan Line Facility
- h. Pembiayaan Qard (Gadai emas)
- i. Sistem Resi Gudang

Untuk penggunaan akad MMQ bisa di terapkan pada produk Pembiayaan Konsumtif, Pembiayaan Multiguna, Pembiayaan Mikro Bank Aceh, Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) dan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera.

#### **4.1.3.3 produk Jasa**

Berikut produk-produk Jasa di PT. Bank Aceh Syariah

**Tabel 4.2 Produk jasa di Bank Aceh syariah**

Layanan Tambahan	Jasa Penyimpanan
1. Rahn (Gadai Emas)	1. Safe Deposite Box
2. Bank Garansi	
3. MEPS (Malaysia exchange payment sistem)	
4. BPDNet	
5. SMS Banking	
6. M-ATM Bersama	
7. Transfer, Kliring, RTGS	
8. Pendaftaran Haji	
9. Pembelian Pulsa Handphone	
10. Pembayaran tagihan Handphone	
11. Pembayaran Listrik	
12. Pembayaran Telepon	
13. Penerimaan Pajak	
14. Surat Jaminan	

## **4.2 Hasil Penelitian**

### **4.2.1 Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Aceh Syariah Banda Aceh**

Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) adalah akad yang terbentuk karena adanya kerjasama antara bank dan pembeli, yang berbagi hak kepemilikan akan sebuah asset, kemudian diikuti dengan pembayaran berangsuran setiap bulannya dan berbagi hak kepemilikan sesuai dengan porsi yang sudah disepakati. Pembiayaan MMQ memiliki kelebihan dalam kebersamaan dan keadilan. Baik dari berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga bisa

menjadi alternatif dalam proses penambahan asset (barang) atau modal. Dalam fatwa DSN NO. 73/DSN/MUI/XI/2008 tentang akad Musyarakah mutanaqishah (MMQ) ialah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

Setelah melakukan wawancara dengan informan, akad MMQ diawali dengan nasabah memberikan penjelasan mengenai tujuan pengambilan pembiayaan, objek yang akan dibiayai, serta jangka waktu dan kemampuan bayar nasabah, kemudian Bank akan memberi pilihan akad sehingga nasabah bisa memilih akad Musyarakah Mutanaqishah. Kemudian Bank akan memberikan syarat dan dokumentasi yang harus dipenuhi oleh nasabah (Hasil Wawancara dengan Kassie Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, 1 Mei, 2023).

Berdasarkan informasi dari Kassie pembiayaan di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh menjelaskan untuk prosedur pembiayaan dengan akad MMQ secara ringkas sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan permohonan kepada Bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan atau pembelian suatu aset/barang yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan nasabah per-bulan, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang tersebut. Pengajuan permohonan di lengkapi dengan persyaratan administratif sebagai berikut :

1. Surat permononan
2. Telah menjadi nasabah minimal 1 tahun
3. Menyerahkan agunan yang marketable
4. Tidak termasuk kedalam daftar hitam Bank Indonesia dan tidak tercatat sebagai nasabah pembiayaan macet/bermasalah.

**Tabel 4.3 Persyaratan dokumentasi untuk pembiayaan akad MMQ.**

Syarat-syarat	perorangan	Perusahaan/ Yayasan/ keprasi
Fotocopi identitas diri (KTP/Pasport)	✓	✓
Fotocopi NPWP	✓	✓
Kartu Keluarga	✓	-
Surat Nikah	✓	-
2 lembar pasphoto (ukr. 3x4)	✓	✓
Fotocopi legalitas;		
• Akte pendirian & perubahan terakhir	✓	✓
• Anggaran dasar rumah tangga	-	✓
• Izin usaha SIUP, TDP, SITU, SIUJK, dan lainnya (jika dibutuhkan)	✓	✓
Bukti legalitas jaminan (SHM, SHGB, BPKP)	✓	✓



Objek

✓

✓

2. Petugas Bank akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan aset/barang tersebut secara kualitatif ataupun kuantitatif
3. Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh bagian pembiayaan maka Bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*offering letter*) yang di dalamnya antara lain:
  - a. Spesifikasi harga yang disepakati
  - b. Harga aset/barang
  - c. Jumlah dana Bank dan dana nasabah yang disertakan
  - d. Jangka waktu pelunasan pembiayaan
  - e. Cara pelunasan (model angsuran)
  - f. Besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan kepada nasabah.
4. Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam *offering letter* tersebut maka pihak Bank dan/atau nasabah dapat menghubungi developer untuk ketersediaan barang tersebut sesuai dengan spesifikasi.
5. Dilakukan akad MMQ antara Bank dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjualbelikan.

Penyerahan barang yang dilakukan oleh developer kepada Bank dan nasabah setelah Bank dan nasabah melunasi harga pembelian barang kepada developer. Setelah barang diterima Bank

dan nasabah, pihak Bank akan melanjutkan menyerahkan barang tersebut kepada pihak nasabah dengan menerbitkan surat tanda terima barang dengan penjelasan spesifikasi barang yang telah disepakati. Sedangkan dokumentasi dalam kesepakatan akad MMQ antara lain:

1. Penciptaan kepemilikan bersama melalui kesepakatan akad *musyarakah*, nasabah dan Bank menjadi pemilik bersama terhadap property tersebut.
2. Perjanjian penyewaan kedua belah pihak menyetujui bahwa Bank akan menyewakan bagiannya yang penuh kepada nasabah sedangkan uang sewa akan diatur dibawah peraturan akad *ijarah*. Perjanjian ini ditandatangani setelah perjanjian dengan akad *musyarakah*. Perjanjian ini mengandung perincian mengenai uang sewa, formula perhitungan dan jadwal waktu untuk periode penyewaan.
3. Melakukan pembelian unit dari bagian Bank dalam properti bersama. Hal ini merupakan janji sepihak yang hanya mengikat pembuat janji.

Kemudian porsi minimal dan maksimal porsi modal dari nasabah dan Bank yang diterapkan di Bank Aceh ialah nasabah 30% dan bank 70%, namun hal ini bisa disesuaikan berdasarkan kesepakatan kedua pihak, jika nasabah sudah pernah mengambil pembiayaan di bank aceh dan tidak bermasalah atau penerimaan gaji melalui Bank Aceh atau karyawan Bank Aceh, pihak Bank Aceh

akan memberikan keringanan berupa pencampuran modal dari nasabah hingga 5% - 1%.

Jangka waktu untuk akad MMQ ini beragam, mulai dari 1-7 tahun, dan ada juga 1-15 tahun, tergantung objek yang dibiayai, menurut informan ( kasei pembiayaan ) jika objek yang dibiayai adalah kendaraan bermotor, maka jangka waktu maksimal untuk akad MMQ adalah 1-7 tahun sejak objek tersebut di produksi, karena masa pakai kendaraan bermotor adlah 10 tahun, jadi bank memutuskan untuk memberikan jangka waktu maksimal 7 tahun. Sedangkan untuk objek lain seperti rumah, tanah dan property lainnya bisa menggunakan janga waktu yang lebih lama, mengingat objek tersebut memiliki jangka waktu pemakaian yang lebih lama dari kendaraan bermotor, maka bank memutuskan untuk memberikan jangka waktu maksimal 15 tahun.

Prosedur pelunasan lebih awal menggunakan akad MMQ menurut informan ( kasei pembiayaan ) Pelunasan lebih awal untuk akad MMQ, nasabah membuat surat pengusulan meminta pembayaran lebih cepat dan Bank akan diberikan diskon kepada nasabah yang melakukan pelunasan lebih awal (jumlah tidak dijanjikan), Bank akan menghitung jumlah pokok dan jumlah margin yang belum dibayar oleh nasabah, maksimal diskon yang bisa diberikan oleh bank ialah sebanyak sisa margin yang belum dibayar.

Adapun jika objek MMQ bersifat *indent* (pesanan) berdasarkan informasi dari informan (kasei pembiayaan) pada Bank

Aceh Syariah saat ini belum ada nasabah yang menggunakan akad MMQ yang objeknya masih indent (pesanan), namun pada kasus ini Bank Aceh Syariah menggunakan akad ijarah Maushufah Fi al-Dzimmah,

Syarat untuk objek yang masih indent;

1. Pembiayaan merupakan pembiayaan property urutan pertama.
2. Terdapat perjanjian kerjasama antara bank dan pengembang yang paling kurang memuat kesanggupan pengembang untuk menghasilkan property sesuai dengan keinginan nasabah.
3. Terdapat jaminan yang diberikan pengembang pada Bank yang berasal dari pengembang sendiri atau pihak lain yang dapat memegang hak untuk menyelesaikan kewajiban pengembang.
4. Apabila property tidak dapat selesai, persyaratan pembiayaan property harus dapat bertahan secara bertahap sesuai pengembangan pembangunan yang dibiayai.
5. Kerjasama antara bank dan pengembang harus memuat klausa kuantitas, kualitas, kriteria, spesifikasi, jangka waktu pembangunan dan waktu serah terima.
6. Dalam perjanjian pembiayaan MMQ memuat klausa yang mengatur mengenai penyelesaian permasalahan dalam hal pengembang wanprestasi, Bank wajib memastikan bahwa

pengembang memiliki kemampuan untuk mewujudkan asset MMQ dapat diimikasikan antara lain;

- a) Tanahnya telah tersedia dan bebas sngkta
  - b) Pengelola talh memiliki izin mendirikan bangunan sesuai dengan keinginan.
  - c) pengakuan pendapatan selama asset MMQ masih inden mengacu pada pedoman akuntansi Indonesia
  - d) property inden merupakan objek MMQ yang belum berwujud sebagai property secara utuh baik itu masih dalam proses pembangunan, maupun tahap penyelesaian.
  - e) Pembiayaan properti inden menggunakan akad mmq hanya akan diproses jika developer property merupakan developer langganan bank aceh, telah memiliki perjanjian kerja sama dengan bank.
7. Pendapatan bagi hasil atas pendapatan sewa MMQ yang belum selesai menggunakan akad ijarah Maushufah Fi al-Dzimmah, ujarah dapat diakui apabila tanah dan infrastruktur tersedia sebagian besar bangunan sudah ada pada saat akad dan bebas sengketa, kondisi fisik harus sudah 60% pada saat akad pembiayaan MMQ disepakati, namun pembiayaan penyerahan objek mmq dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.

#### **4.2.2 Kesesuaian Penerapan Musyarakah Mutanaqisah di Bank Aceh Syariah Berdasarkan Pedoman Implementasi DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan**

Setiap produk yang dikeluarkan oleh Bank Syariah tentunya sudah bertendensi pada fatwa yang telah ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia. Kemudian diimplementasikan pada dunia perbankan di setiap produk Bank Syariah dan dikawal oleh Dewan Pengawas Syariah. Begitu juga dengan produk pembiayaan yang menggunakan akad musyarakah mutanaqisah, Dewan Syariah Nasional sudah menyiapkan Pedoman khusus untuk akad musyarakah mutanaqisah yaitu Pedoman implementasi No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan.

Dalam implementasi akad Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Aceh Syariah, Bank dan Nasabah melakukan kerja sama kepemilikan barang/asset tersebut ialah milik bersama (Bank dan Nasabah), kemudian barang tersebut akan disewakan oleh bank kepada nasabah dengan berdasarkan akad ijarah. Dalam hal ini, tidak diperbolehkan adanya unsur riba dan hal-hal lainnya yang bertentangan dengan prinsip syariah yang sudah tercantum dalam Pedoman Implementasi No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan (Hasil wawancara dengan bagian pembiayaan).

Selain itu dalam Pedoman Implementasi No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan, ketentuan akad musyarakah mutanaqishah yaitu; “Modal usaha dari pihak (Bank Syariah/LKS dan nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*. Terhadap modal usaha tersebut dilakukan *tajzi'atul hishshah*; yaitu modal usaha dicatat sebagai *hishshah (portion)* yang terbagi menjadi unit-unit *hishshah*. Misalnya modal usaha syirkah dari Bank sebesar 80 juta rupiah dan dari nasabah 20 juta rupiah (modal usaha syirkah adalah 100 juta rupiah). Apabila setiap unit *hishshah* disepakati bernilai 1 juta rupiah; maka modal usaha syirkah adalah 100 unit *hishshah*”.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak pembiayaan di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh (2023), memberikan penjelasan bahwa modal atau dana dari akad musyarakah mutanaqishah berasal dari Bank dan Nasabah dengan porsi yang sudah ditentukan, kemudian Bank dan nasabah akan membeli barang/asset yang dibutuhkan oleh nasabah.

Pada poin berikutnya dalam Pedoman Implementasi No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan mengatakan bahwa “akad Musyarakah Mutanaqishah adalah akad kerja sama antara dua belah pihak dengan perjanjian perpindahan kepemilikan di akhir akad”

Dalam praktiknya di Bank Aceh Syariah pada saat membeli barang yang diinginkan oleh nasabah, barang tersebut akan

diberikan kepada nasabah, bank hanya mengambil surat kepemilikan dari barang tersebut sebagai jaminan. Kemudian pada saat nasabah sudah selesai melakukan pembayaran, bank akan mengalihkan 100% kepemilikan barang tersebut kepada nasabah.

Pada poin berikutnya dalam Pedoman Implementasi No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan mengatakan bahwa “Tujuan dari lahirnya akad MMQ adalah menyediakan pembiayaan untuk nasabah baik perorangan atau perusahaan. Adapun kondisi objek akad dapat berupa baru atau bekas”.

Tujuan utama penerapan akad MMQ di Bank Aceh Syariah ialah menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat yang membutuhkan barang/asset, sehingga masyarakat tidak hanya menggunakan akad murabahah, akan tetapi masyarakat juga bisa menggunakan akad MMQ.

Pada point selanjutnya dalam Pedoman Implementasi No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan mengatakan bahwa Nisbah keuntungan (bagi hasil) ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dapat mengikuti perubahan. Di Bank Aceh, margin bagi hasil dari akad MMQ berdasarkan porsi modal antara Bank dan Nasabah. Porsi modal minimal 70% untuk Bank dan 30% untuk nasabah, hal ini dapat berubah apabila nasabah merupakan karyawan bank aceh, penerimaan melalui Bank aceh atau pernah mengambil pembiayaan di Bank Aceh.



Pada point selanjutnya dalam Pedoman Implementasi No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan mengatakan bahwa nasabah harus membayar biaya sewa kepada Bank. Pada implementasi di Bank aceh Syariah, nasabah MMQ wajib membayar sewa berupa pokok pembiayaan + margin untuk Bank Aceh.

Pada point selanjutnya dalam Pedoman Implementasi No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan mengatakan bahwa Jika objek MMQ bersifat indent, apakah bank memberikan seluruh rincian kriteria, spesifikasi, dan waktu ketersediaan obyek. Pada implementasi di Bank aceh Syariah, Pada implementasi di Bank aceh Syariah pada SOP tentang barang indent no 5, yang mengatakan bahwa kerjasama antara bank dan pengembang harus memuat klausa kuantitas, kualitas, kriteria, spesifikasi, jangka waktu pembangunan dan waktu serah terima.

Pada point selanjutnya dalam Pedoman Implementasi No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan mengatakan bahwa dalam kegiatan sewa-menyewa, apakah objek MMQ boleh diatasnamakan nasabah. Pada implementasi di Bank aceh Syariah, Objek MMQ boleh mengatasnamakan nasabah, karena pada akhir akad kepemilikan objek tersebut akan dialihkan kepada nasabah sepenuhnya.

Pada point selanjutnya dalam Pedoman Implementasi No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan mengatakan bahwa nasabah boleh melakukan pelunasan lebih awal dari jangka waktu yang sudah di tentukan. Pada implementasi di Bank aceh Syariah, prosedur untuk pelunasan lebih cepat Bank Aceh membolehkan pelunasan lebih cepat dan memberikan bonus berupa nasabah tidak perlu membayar biaya sewa untuk kedepannya, prosedur dari pelunasan lebih awal akan mengikuti SOP dari produk yang digunakan oleh akad MMQ.

#### **4.2.3 Tantangan dan Hambatan serta solusi dalam penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah di PT.Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh**

Dalam menerapkan akad musyarakah mutanaqishah di PT. Bank Aceh Syariah tentu ada berbagai macam tantangan dan hambatan yang dihadapi. Berdasarkan hasil wawancara dengan kepala Kassie pembiayaan, tantangan dan hambatan yang dialami oleh Bank Aceh Syariah yaitu, Pertama nasabah yang tidak jujur, banyak nasabah yang menggunakan dana MMQ untuk keperluan diluar kontrak, sehingga Bank agak sulit untuk mempercayai nasabah, terutama ASN (Aparatur Sipil Negara), pada banyak kasus yang terjadi di bank aceh Syariah, tujuan nasabah mengambil pembiayaan MMQ katakan saja untuk renovasi rumah, namun pada prakteknya, pada saat nasabah merenovasi rumah tersebut, tidak sedikit dana MMQ digunakan untuk keperluan lain, seperti membeli

sepeda motor dan hal-hal yang diluar kontrak. Pada saat bank menawarkan multi akad supaya nasabah tidak menyalahgunakan dana mmq, nasabah menolak karena tidak ingin membayar biaya adm dan biaya lainnya.

Sedangkan hambatan yang dialami Bank Aceh dalam menyalurkan akad MMQ ini ialah banyak nasabah yang tidak memiliki objek yang akan di mmq, dan ada juga nasabah yang menginginkan dana yang besar namun nilai objeknya tidak mencukupi, sehingga pihak bank tidak mungkin memberikan pembiayaan tersebut kepada nasabah.

### **4.3. Pembahasan**

#### **4.3.1 Implementasi akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh**

Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Aceh Syariah merupakan akad kerja sama antara Bank dan Nasabah dengan tujuan nasabah ingin menambah barang atau asset, di Bank Aceh Syariah prosedur akad Musyarakah Mutanaqisah ialah nasabah harus memberikan penjelasan mengenai tujuan pengambilan pembiayaan, objek yang akan dibiayai, serta jangka waktu dan kemampuan bayar nasabah, kemudian Bank akan memberi pilihan akad sehingga nasabah bisa memilih akad Musyarakah Mutanaqishah. Kemudian Bank akan memberikan syarat dan dokumentasi yang harus dipenuhi oleh nasabah dengan menggunakan akad musyarakah mutanqisah, Akad Musyarakah Mutanaqisah ini hanya disalurkan untuk pembelian barang yang tidak melanggar hukum Syariah, seperti

yang sudah dijelaskan dalam Pedoman Implementasi No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan yang mengharamkan adanya transaksi riba, maisir dan lain-lain, akad Musyarakah Mutanaqishah tidak boleh digunakan untuk membeli barang haram seperti narkoba, miras, dan transaksi lainnya yang haram.

Sebagai contoh aplikasi MMQ,

Rizki (bukan nama asli / nama samara) mengajukan permohonan pembiayaan Konsumtif dengan total harga aset 142.857.143 Rupiah dengan menggunakan akad MMQ, dalam hal ini Rizki berkontribusi dana/modal sebesar 30 persen atau 42.857.143 rupiah. Setelah Bank melakukan penilaian terhadap permohonan yang diajukan oleh Rizki kepada Bank, penilaian ini dilakukan dengan cara turun ke lapangan untuk mengecek sumber bayar nasabah dan Objek MMQ. Rizki menyetujui kesanggupan untuk mengangsur selama 1 (satu) tahun atau 12 (dua belas) bulan. Selanjutnya Bank melakukan kesepakatan dengan Rizki bahwa Bank akan mengambil margin sewa sebesar 10.75 persen pertahunnya. Maka penyelesaian efektifnya sebagai berikut :

**Tabel 4.4 Angsuran dan margin**

Bulan	Angsuran pokok	Margin	Total angsuran	Sisa angsuran	Hishah	
					30	70
1	7.622.255,03	1.606.911,67	9.229.166,70	92.377.744,97	35,33	64,67
2	7.744.737,94	1.484.428,76	9.229.166,70	84.633.007,03	40,75	59,25
3	7.869.289,04	1.359.977,66	9.229.166,70	76.763.817,99	46,26	53,74

Bulan	Angsuran pokok	Margin	Total angsuran	Sisa angsuran	Hishah	
					30	70
4	7.995.639,95	1.233.526,75	9.229.166,70	68.768.178,04	51,86	48,14
5	8.124.122,82	1.105.043,88	9.229.166,70	60.644.055,21	57,55	42,45
6	8.254.670,30	974.496,40	9.229.166,70	52.389.384,91	63,33	36,67
7	8.387.315,56	841.851,14	9.229.166,70	44.002.069,35	69,20	30,80
8	8.522.092,31	707.074,39	9.229.166,70	35.479.977,04	75,17	24,87
9	8.659.034,81	570.131,89	9.229.166,70	26.820.942,23	81,23	18,77
10	8.798.177,85	430.988,85	9.229.166,70	18.022.764,37	87,39	12,61
11	8.939.556,80	289.609,90	9.229.166,70	9.083.207,58	93,65	6,35
12	9.083.207,58	145.959,12	9.229.166,70	0	100	0
<b>Total</b>	<b>100.000.000</b>	<b>10.750.000</b>	<b>110.750.000</b>			

Sumber : PT. Bank Aceh Syariah,2023

Porsi Hishah dari objek MMQ adalah 30% Nasabah dan 70% Bank. Porsi hishah ini akan berubah berdasarkan jumlah pokok yang dibayar oleh nasabah.

Bank Aceh Syariah mewajibkan nasabah untuk memberikan porsi modal minimal 30% dan Bank 70% dari harga objek MMQ, namun hal ini dapat berubah jika nasabah sudah pernah mengambil pembiayaan di Bank Aceh, penerimaan gaji melalui bank Aceh atau karyawan bank aceh, porsi modal untuk nasabah bisa lebih flexible, nasabah boleh memberikan modal minimal 5% - 1%.

Sedangkan jangka waktu untuk pembiayaan menggunakan akad MMQ ialah minimal 1 tahun dan maksimal 7 tahun bagi objek yang berbentuk kendaraan bermotor, kemudian jika objek MMQ

ialah rumah, tanah dan property lainnya, maka minimal 1 tahun dan maksimal 15 tahun.

Jika objek yang dibiayai oleh MMQ masih dalam bentuk pesanan (*Indent*) maka Bank Aceh Syariah menggunakan akad ijarah Maushufah Fi al-Dzimmah. Namun pada Bank Aceh belum ada nasabah yang objek MMQ-nya masih berbentuk pesanan.

#### **4.3.2 Kesesuaian akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh berdasarkan Pedoman Implementasi No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan**

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan informan penelitian selaku pihak yang menangani pembiayaan akad MMQ didapatkan hasil sebagai berikut:

Pada point pertama, dalam Pedoman Implementasi No.01/DSN-MUI/X/2013 mendefenisikan pembiayaan MMQ merupakan produk pembiayaan berbasis *musyarakah* (kerjasama) untuk selanjutnya dikategorikan sebagai syirkah dimana dalam *hishshah* (porsi) salah satu *syarik* yakni Bank Syariah/LKS akan berkurang disebabkan pembelian porsi Bank Syariah/LKS oleh nasabah secara bertahap. Pada Bank Aceh Syariah akad MMQ merupakan akad kerjasama sewa antara Bank dan nasabah, yakni Bank dan nasabah bersama-sama membeli aset/barang yang diinginkan Nasabah, selanjutnya nasabah akan membeli porsi kepemilikan aset/barang tersebut dari Bank secara bertahap diikuti

pembayaran sewa oleh nasabah ke Bank atas pemanfaatan aset/barang tersebut oleh nasabah.

Point kedua, karakteristik dari akad MMQ sebagaimana disebutkan dalam Pedoman Implementasi DSN-MUI meliputi pencampuran modal dari dua pihak yakni Bank Syariah dan nasabah. Serta adanya janji dari Bank Syariah untuk mengalihkan porsi kepemilikannya kepada nasabah secara komersil dan bertahap. Sedangkan dalam implementasi yang diterapkan oleh Bank Aceh Syariah adalah kontribusi minimum modal dari nasabah sebesar 30 persen dari total keseluruhan harga barang/aset. Akan tetapi pada saat tertentu misalnya penjual/developer sebelumnya telah terlebih dahulu melakukan kerja sama dengan Bank Aceh Syariah, payroll gaji nasabah ada di Bank Aceh Syariah atau nasabah pembiayaan adalah pegawai dari Bank Aceh Syariah maka kontribusi modal dari nasabah dapat di bawah batas minimum yakni 5 – 1 persen. Pengalihan porsi kepemilikan dari Bank ke nasabah melalui pembayaran secara bertahap untuk akad MMQ di Bank Aceh Syariah (sampai porsi kepemilikan Bank (*hishshah*) terhadap aset tersebut habis) adalah 1-15 tahun atau disesuaikan dengan bentuk objek, jika kendaraan bermotor jangka waktu maksimalnya ialah 7 tahun sejak kendaraan bermotor tersebut diproduksi.

Pada poin ketiga, Prinsip dan Ketentuan dari akad MMQ meliputi ;

- a. Adanya pencampuran/kontribusi modal dari dua pihak yakni Bank Syariah dan nasabah karena ini merupakan poin penting dari akad *musyarakah*.
- b. Objek akad yang dibiayai haruslah jelas.
- c. Adanya kegiatan komersil yang menguntungkan yakni dalam akad MMQ berlaku jual-beli dan sewa menyewa.
- d. Janji pengalihan aset/barang dari salah satu *syarik* (Bank Syariah) kepada *syarik* lain (nasabah).
- e. Pelunasan lebih awal.

Sedangkan dalam implementasi yang diterapkan oleh Bank Aceh Syariah adalah Penerapan akad MMQ diawali dengan kerjasama antara Bank dan nasabah yang mana bersama-sama memberikan kontribusi modal/dana (*musyarakah*) untuk pembelian aset (kontribusi modal minimum 30 persen). Kemudian aset/barang dibeli dan menjadi milik bersama. Selanjutnya nasabah akan membeli aset tersebut dari Bank (*ba'i*/jual-beli) secara bertahap diikuti dengan pembayaran sewa sebagai pemanfaatan aset/barang tersebut dari Bank (kebijakan dari Bank Aceh Syariah hanya menyewakan aset/barang tersebut kepada nasabah tidak kepada pihak lain). Jika nantinya nasabah melakukan pelunasan pokok lebih awal maka pihak Bank Aceh Syariah akan memberikan bonus berupa nasabah cukup membayar sisa pokok yang belum dibayar.

Pada point keempat, ketentuan barang indent/pemesanan Khusus untuk kegiatan usaha Musyarakah Mutanaqishah yang



menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah) dimana obyek yang dibiayai masih dalam proses pembuatan (*indent*) berlaku ketentuan;

1. Jangka waktu penyerahan obyek pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah harus ditentukan secara jelas.
2. Kuantitas dan kualitas ditetapkan dan disepakati secara jelas
3. Ketersediaan obyek diketahui dengan jelas paling tidak sebagian besar obyek Musyarakah Mutanaqishah dalam bentuk bangunan/fisik sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan obyek Musyarakah Mutanaqishah dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.

Sedangkan dalam implementasi yang diterapkan oleh Bank Aceh Syariah, pengadaan aset/barang yang sifatnya *indent* (pemesanan) di Bank Aceh menggunakan akad Ijarah Maushufah Fi al-Dzimmah, adapun syarat MMQ dengan ketentuan barang *indent* ialah;

1. Pembiayaan merupakan pembiayaan property urutan pertama
2. Terdapat perjanjian kerjasama antara bank dan pengembang yang paling kurang memuat kesanggupan pengembang untuk menghasilkan property sesuai dengan keinginan nasabah
3. Terdapat jaminan yang diberikan pengembang pada Bank yang berasal dari pengembang sendiri atau pihak lain yang dapat memegang hak untuk menyelesaikan kewajiban pengembang.

4. Apabila property tidak dapat diselesaikan, persyaratan pembiayaan property harus dapat bertahan secara bertahap sesuai pengembangan pembangunan yang dibiayai.
5. Kerjasama antara bank dan pengembang harus memuat klausa kuantitas, kualitas, kriteria, spesifikasi, jangka waktu pembangunan dan waktu serah terima.
6. Dalam perjanjian pembiayaan MMQ memuat klausa yang mengatur mengenai penyelesaian permasalahan dalam hal pengembang wanprestasi, Bank wajib memastikan bahwa pengembang memiliki kemampuan untuk mewujudkan asset MMQ dapat diimikasikan antara lain;
  - a) Tanahnya telah tersedia dan bebas sngkta
  - b) Pengelola talh memiliki izin mendirikan bangunan sesuai dengan keinginan.
  - c) pengakuan pendapatan selama asset MMQ masih inden mengacu pada pedoman akuntansi Indonesia
  - d) property inden merupakan objek MMQ yang belum berwujud sebagai property secara utuh baik itu masih dalam proses pembangunan, maupun tahap penyelesaian.
  - e) Pembiayaan properti inden menggunakan akad mmq hanya akan diproses jika developer property merupakan developer langganan bank aceh, telah memiliki perjanjian kerja sama dengan bank.
7. Pendapatan bagi hasil atas pendapatan sewa MMQ yang belum selesai menggunakan akad ijarah Maushufah Fi al-Dzimmah,

ujrah dapat diakui apabila tanah dan infrastruktur tersedia sebagian besar bangunan sudah ada pada saat akad dan bebas sengketa, kondisi fisik harus sudah 60% pada saat akad pembiayaan MMQ disepakati, namun pembiayaan penyerahan objek mmq dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.

**Tabel 4.5 Perbandingan Penerapan Akad MMQ di Bank Aceh Syariah dengan Pedoman Implementasi No.01/DSN-MUI/X/2013**

Pedoman Implementasi No.01/DSN-MUI/X/2013	Implementasi Bank Aceh Syariah	Keterangan
Berdasarkan Pedoman Implementasi DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 mendefinisikan pembiayaan MMQ merupakan produk pembiayaan berbasis <i>musyarakah</i> (kerjasama) dimana dalam <i>hishshah</i> (porsi) salah satu <i>syarik</i> yakni Bank Syariah/LKS akan berkurang disebabkan pembelian porsi Bank Syariah/LKS oleh nasabah secara bertahap.	Akad MMQ di Bank Aceh Syariah, Bank dan nasabah bersama-sama membeli aset/barang yang diinginkan Nasabah, selanjutnya nasabah akan membeli porsi kepemilikan aset/barang tersebut secara bertahap.	Sesuai
Karakteristik dari akad MMQ meliputi pencampuran modal dari dua pihak yakni Bank Syariah dan nasabah. Serta janji untuk mengalihkan porsi kepemilikan kepada nasabah.	Bank Aceh Syariah menetapkan kontribusi minimum modal dari nasabah sebesar 30 persen dari total keseluruhan harga barang/asset. Pengalihan porsi kepemilikan dari Bank ke nasabah melalui pembayaran secara bertahap.	Sesuai
Tujuan dari lahirnya akad MMQ adalah menyediakan pembiayaan untuk	Tujuan penerapan akad MMQ di Bank	Sesuai

Pedoman Implementasi No.01/DSN-  
MUI/X/2013

Implementasi Bank  
Aceh Syariah

Keterangan

nasabah baik perorangan atau  
perusahaan.

Aceh Syariah adalah  
menyalurkan  
pembiayaan bagi  
masyarakat yang  
membutuhkan  
barang/aset  
tambahan.

Prinsip dan Ketentuan dari akad MMQ  
meliputi ;

- a. Adanya  
pencampuran/kontribusi  
modal dari dua pihak.
- b. Objek akad yang dibiayai  
haruslah jelas.
- c. Adanya kegiatan komersil  
yang menguntungkan.
- d. Janji pengalihan aset/barang  
dari salah satu *syarik* (Bank  
Syariah) kepada *syarik* lain  
(nasabah).
- e. Pelunasan lebih awal.

Penerapan akad  
MMQ oleh Bank  
Aceh Syariah diawali  
dengan kerjasama  
antara Bank dan  
nasabah, yang mana  
bersama-sama  
memberikan  
kontribusi  
modal/dana untuk  
pembelian aset.  
Kemudian  
aset/barang dibeli dan  
menjadi milik  
bersama. Selanjutnya  
nasabah akan  
membeli aset tersebut  
dari Bank secara  
bertahap dengan  
pembayaran sewa  
sebagai pemanfaatan  
aset/barang tersebut  
dari Bank.

sesuai

Jika nasabah  
melakukan pelunasan  
pokok lebih awal,  
Bank Aceh Syariah  
akan memberikan  
bonus berupa nasabah  
cukup membayar sisa  
pokok yang belum  
dibayar.

Pedoman Implementasi No.01/DSN-MUI/X/2013	Implementasi Bank Aceh Syariah	Keterangan
Ketentuan untuk aset/barang <i>indent</i>	Untuk pengadaan aset/barang yang sifatnya <i>indent</i> (pemesanan). Bank Aceh menggunakan akad Ijarah Maushufah Fi al-Dzimmah.	Sesuai
Ketentuan lain meliputi: pelunasan dipercepat dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah	Bagi nasabah yang ingin melukaj pelunasan lebih awal, nasabah membuat surat pengusulan meminta pembayaran lebih cepat dan Bank akan diberikan diskon kepada nasabah yang melakukan pelunasan lebih awal (jumlah tidak dijanjikan),  Apabila nasabah mengalami telat bayar, bank akan menjalankan SOP penagihan angsuran kepada nasabah.	Sesuai

Sumber : Informan Penelitian (data diolah)

Berdasarkan tabel di atas peneliti menemukan penerapan akad MMQ di Bank Aceh Syariah Cabang Kota Banda Aceh sudah sepenuhnya sesuai dengan Pedoman Implementasi No. 01/DSN-MUI/X/2013.

Hasil Penelitian ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Lamumba (2019) yang mengatakan bahwa penerapan akad

MMQ di Bank Syariah sudah sesuai dengan Pedoman Implementasi No 01/DSN-MUI/X/2013.

#### **4.3.3 Bagaimana Tantangan dan Hambatan serta solusi dalam penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah di PT.Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh?**

Dalam melaksana pembiayaan menggunakan akad MMQ tidak terlepas dari berbagai tantangan dan hambatan yang dihadapi, seperti nasabah yang menggunakan dana MMQ untuk keperluan diluar kontrak, dengan alasan tidak ingin mengambil multi akad dikarenakan tidak mau membayar biaya adm lagi dan biaya lainnya.

Hambatan yang dialami oleh Bank Aceh Syariah dalam menyalurkan pembiayaan menggunakan akad MMQ ialah pada umumnya nasabah yang ini mengambil pembiayaan menggunakan akad MMQ tidak memiliki objek atau objek yang dimiliki nasabah tidak sesuai. Seperti contoh nasabah ingin mengajukan pembiayaan dengan menggunakan akad MMQ dengan membutuhkan dana sebesar 50jt. Sedangkan objek yang dimiliki nasabah hanya sebuah sepeda motor yang jika dinilai harganya hanya 20jt, sedangkan hisyah MMQ di Bank Aceh Syariah ialah porsi nasabah 30% dan porsi Bank 70%.

Selain terdapat beberapa tantangan dan hambatan yang dialami oleh Bank Aceh Syariah, tentunya mereka memiliki solusi tersendiri dari masalah diatas, pertama Pihak Bank akan lebih berhati-hati dalam memilih nasabah agar tidak ada lagi nasabah yang tidak jujur. kedua, jika objek yang dimiliki nasabah tidak mencukupi/ memadai,

maka pihak Bank membolehkan nasabah untuk menjadikan perabotan rumah sebagai tambahan objek MMQ.



## **BAB V**

### **KESIMPULAN**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian maka dapat disimpulkan diantaranya:

- 1) Penerapan akad MMQ di Bank Aceh Syariah Banda Aceh diawali dengan memberikan kontribusi modal dari dua pihak yakni Bank dan nasabah, kemudian setelah aset/barang tersebut dimiliki nasabah akan membeli porsi kepemilikan Bank secara bertahap sampai porsi kepemilikan Bank habis serta nasabah membayar biaya sewa atas pemanfaatan aset/barang tersebut dari Bank.
- 2) Berdasarkan analisis Pedoman Implementasi No.01/DSN-MUI/X/2013 ditemukan hasil bahwa penerapan akad MMQ di Bank Aceh Syariah sudah sesuai karena adanya pencampuran/kontribusi modal antara Bank Aceh Syariah dan nasabah ketika membeli aset/barang, adanya pengalihan porsi kepemilikan aset/barang dari Bank Syariah kepada nasabah melalui pembelian secara bertahap dan terakhir adanya kegiatan sewa-menyewa yakni Bank Aceh Syariah menyewakan aset/barang tersebut kepada nasabah.
- 3) Tantangan dan hambatan yang dialami oleh bank aceh Syariah merupakan kesalahan dari nasabah, nasabah yang



tidak jujur, tidak memiliki objek, dan objek yang memiliki nilai yang rendah.

## 5.2 Saran

### 1. Bagi praktisi Perbankan

- a. Bank Aceh Syariah adalah lembaga keuangan Syariah yang dimana semua kegiatan perbankannya harus sesuai dengan ketentuan syariah. Dan perlu dipertahankan sehingga tetap berorientasi pada sistem Syariah.
- b. Bank Aceh Syariah Banda Aceh dalam sistem operasionalnya harus selalu mengutamakan kepuasan nasabahnya agar nasabah memberikan kepercayaan penuh kepada Bank Aceh Syariah Banda Aceh. Serta menghindari maghrib (mayshir, gharar, dan riba).

### 2. Bagi Akademisi

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan rujukan bagi penelitian selanjutnya yaitu dalam program studi Perbankan Syariah.
- b. Bagi mahasiswa yang ingin melakukan penelitian selanjutnya, disarankan untuk lebih mendalam dalam pembahasan terkait keuntungan dari pemakaian akad MMQ di Bank Syariah

## DAFTAR PUSTAKA

- Al Kausari, M. A. (2021). Telaah Fatwa DSN-MUI No. 78/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah. *SANGAJI : Jurnal Pemikiran Syariah dan Hukum*, Vol 5, No 1, Hal 81-94.
- Andriani, F. (2019). Implementasi Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalah Indonesia). *Az-Zarqa'*, Vol 11, No 1.
- Bachri, B. S. (2010). Meyakinkan Validasi Data Melalui Triangulasi pada Penelitian Kualitatif. *Jurnal Teknologi Pendidikan*, Vol 10, No 1, Hal 46-62.
- Balqis, P. D. (2017). Akad Musyarakah Mutanaqisa: Inovasi Baru Produk Pembiayaan Bank Syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah*, Hal 14-21.
- Balqis, P. D. (2017). Akad Musyarakah Mutanaqisah: Inovasi Baru Pembiayaan Bank Syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia*, Hal 14-21.
- Bank Aceh. (2022, 12 15). Bank aceh Syariah. Diambil pada 15 Desember 2022, dari Bank Aceh: <https://www.bankaceh.co.id/>.
- Bungin, B. (2007). *Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Kencana.
- Cibro, N. A. (2022). Analisa Swot Akad Musyarakah mutanaqishah (MMQ) Terhadap Produk pembiayaan Konsumtif pada PT. Bank Aceh syariah Kantor Cabang Subussalam. *Perbankan Syariah*, Hal 18.
- DSN-MUI. (2013). *Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan*. Diambil pada 01 November 2022, dari DSN-MUI:

<https://drive.google.com/file/d/1UMcAt4ifsHFw0WAqOOe0p7Se-B3kjRHe/view>

- Firdaus, M., & dkk. (2007). *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah*. Jakarta: Renaisan.
- Hananuddin, M., & Mubarak, J. (2012). *Perkembangan Akad Musyarakah* Hal. 60-61. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Hasan, M. (2002). *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia.
- Hasanah, H. (2016). Teknik-Teknik Observasi (Sebuah Alternatif Metode Pengumpulan data Kualitatif Ilmu-Ilmu Sosial). *Jurnal At- Taqaddum*, Vol 8, No 1.
- Hekmatyar, G. (2018). Fatwa DSN-MUI MPS BNM Tentang Musyarakah (Analisis Atas Dalil dan Istinbat al-Hukmi). *Skripsi, Universitas Islam negeri Ar-Raniry Fakultas hukum Ekonomi Syariah*, Hal 25-26.
- Hosen, N. (2009). Musyarakah Mutanaqisah. *Al- Iqtishod : Jurnal Ilmu Ekonomi Syariah*, Volume 1, Nomor 2.
- Ilyas, R. (2015). Konsep pembiayaan dalam Perbankan Syariah. *Jurnal Penelitian*, Vol. 9, No. 1.
- Imronah, '. (2018). Musyarakah Mutanaqisah. *Al-Intaj : jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah Vol. 4, No. 1*.
- Inayah, A. K. (2018). Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Terhadap Kredit Pembiayaan Kepemilikan Rumah. *Tinjauan Kepemilikan dalam KPR Syariah : Anatara Murabahah, Ijarah Muttahiya Bittamlik dan musyarakah Mutanaqishah*, hal. 282.
- Jabbar, A. A. (2017, Mei 23). *Lebih Dekat dengan Musyarakah Mutanaqisah*. Diambil pada 01 November 2022, di Madani News : Ekonomi Syariah:

<https://www.madaninews.id/267/lebih-dekat-dengan-musyarakah-mutanaqishah.html>

- Kasmir. (2011). Manajemen Perbankan. *Pemberian Pembiayaan Pada Bank Islam*, Hal 73.
- Munawar, I. (2021, Maret 23). Al- Musyarakat Al- Mutanaqishah dalam At-Tijariy Al- Islami. *Arsip Artikel Mahkamah Agung Republik Indonesia Pengadilan Agama Tasikmalaya*, Hal. 1-19.
- Nikmah, A. F. (2014). Peningkatan Prestasi Belajar Matematika Melalui Pendidikan Matematika Realistik (PMR) Siswa Kelas V di MI Jati Salam Gombnag Pakel Tulungagung. *Skripsi, universitas Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Tulungagung*.
- Nilamsari, N. (2014). Memahami Studi Dokumentasi dalam Penelitian Kualitatif. *Wacana : Jurnal Ilmiah Ilmu Komunikasi*.
- OJK. (2016, Juni 29). *Buku Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah*. Diambil dari Otoritas Jasa Keuangan: <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Pages/Buku-Standar-Produk-Musyarakah-dan-Musyarakah-Mutanaqishah.aspx>
- Ridwan, M., & Syahrudin. (2013). Implementasi Musyarakah Mutanaqisah sebagai Alternatif Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah Indonesia. *TSAQAFAH, Vol 9 No.1*.
- Rijali, A. (2018). Analisis Data Kualitatif. *Alhadhrh : Jurnal Ilmu Dakwah*, Vol 17, No 33.
- rohmi. (2015). implementasi akad musyarakah mutanaqishah di Bank Muamalat Lumajang. *akad syariah*, hal 2.
- Rohmi, P. K. (2015). Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di bank Muamalat

- Lumajang. *Iqtishoduna : Jurnal Ekonomi Islam* Vol.5 No.1, Hal 17-37.
- Rosaliza, M. (2015). Wawancara, Sebuah Interaksi Komunikasi dalam Penelitian Kualitatif. *Jurnal Ilmu Budaya*, Vol 11, No 2.
- Semaun, S., & Bachtiar, W. (2015). Analisis Perbandingan Penentuan Profit Margin pada Bank Syariah dan Bunga pada Bank Konvensional. *Jurnal Hukum Diktum*, Vol 13, No 2.
- sjahdeini, S. R. (1999). Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR IB Dengan Akad Musyarakah Mutaqishah Pada Bank Muamalat Indonesia Menurut Fatwa DSN MUI. *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia* , Hal 4.
- Solihin, D., & Suarsa, A. (2019). Bentuk Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah di Lembaga Keuangan Syariah. *JIMEI : Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi & Akuntansi)*, Vol 3, No 1.
- Suhendi, H. (2011). *Fikih Muamalah*, Hlm. 76. Jakarta: Rajawali Pers.
- Surwanto. (2014). *dasar-dasar metodologi penelitian*. yogyakarta: CV. Andi Offset.
- Suryabrata, S. (2005). *metodologi penelitian*. jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sutono. (2020). Implikasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Perbankan Syari'ah (Studi Peluang dan Resiko di Bank Mu'amalat Surabaya). *Al- Iqtishod: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ekonomi Islam*, Vol 8 No 2.

- Syariah, B. A. (2023, 01 26). Visi Dan Misi Bank Aceh Syariah. Diambil dari Bank Aceh : <https://www.bankaceh.co.id/wp-content/uploads/2012/01/visi-misi1.png>, p. 1.
- TafsirWeb. (n.d.). Diambil dari ://www.tafsirweb.com/8510-surat-shad-ayat-24.html
- Tobibatussaadah. (2018). Telaah Kritis Musyarakah Mutanaqisah. *Nihzam: Jurnal Studi Keislaman*, Vol 6 No 2.
- Ulpah, M. (2020). Konsep pembiayaan pada perbankan syariah. *Islamic Financial Management*, Vol 3 no 2.
- Veithzal, V. R. (2015). konsep pembiayaan dalam perbankan syariah. *Islamic Financial*, hal 42.
- Wahyu, M. (2018). Implementasi Prinsip Syariah pada Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah. *Aktualita : Jurnal Hukum*, Vol 1, No 2.

## **LAMPIRAN I**

### **Pertanyaan Wawancara**

#### **OUTLINE WAWANCARA**

**(Informan: Karyawan AO Bagian Pembiayaan PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh)**

#### **Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh**

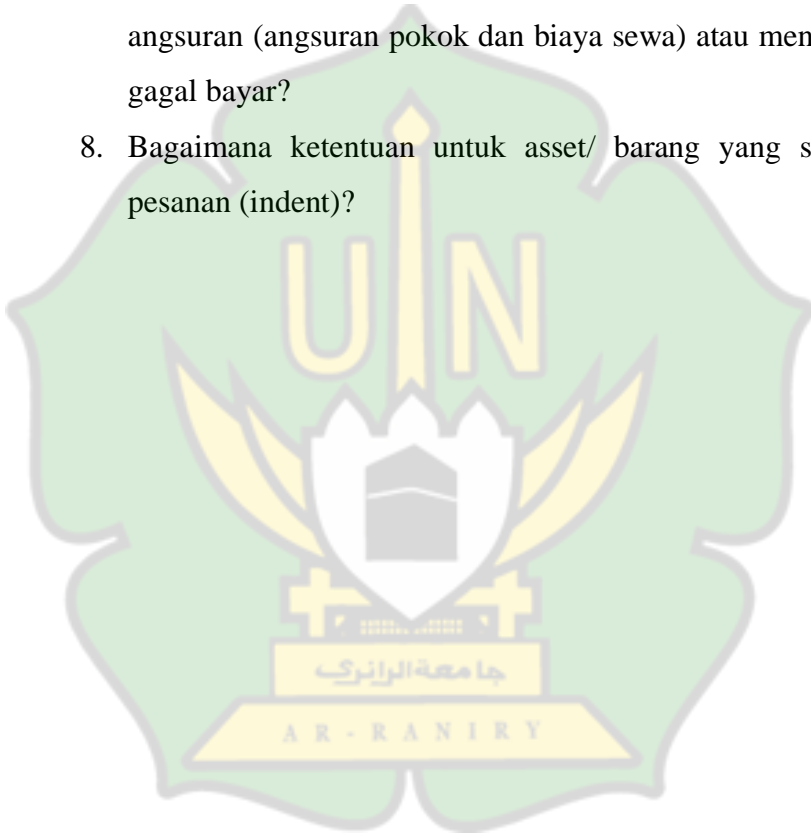
Nama : Rizki Ananda  
NIM : 190603130  
Prodi : Perbankan Syariah

Wawancara ini bertujuan untuk menyelesaikan penulisan skripsi sebagai persyaratan tugas akhir pada jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry. Pernyataan ini juga semata-mata dipergunakan hanya untuk data penelitian skripsi.

Pertanyaan Wawancara:

1. Bagaimana prosedur akad MMQ
2. Akad MMQ paling banyak digunakan pada produk apa?
3. Secara ringkas apa saja syarat yang mestinya dipenuhi oleh nasabah ketika ingin mengambil pembiayaan dengan akad MMQ?
4. Apakah ada ketentuan terkait minimal dan maksimal porsi dana untuk nasabah pembiayaan MMQ?

5. Apakah ada ketentuan terkait minimal dan maksimal masa / jangka waktu untuk pembiayaan MMQ?
6. Bagaimana prosedur pelunasan sebelum jatuh tempo atau pelunasan lebih awal untuk akad MMQ?
7. Bagaimana jika nasabah mengalami kemacetan dalam angsuran (angsuran pokok dan biaya sewa) atau mengalami gagal bayar?
8. Bagaimana ketentuan untuk asset/ barang yang sifatnya pesanan (indent)?





## OUTLINE WAWANCARA

**(Informan: Kassie Pembiayaan PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh)**

### **Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh**

Nama : Rizki Ananda  
NIM : 190603130  
Prodi : Perbankan Syariah

Wawancara ini bertujuan untuk menyelesaikan penulisan skripsi sebagai persyaratan tugas akhir pada jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry. Pernyataan ini juga semata-mata dipergunakan hanya untuk data penelitian skripsi.

Pertanyaan Wawancara:

1. Apakah penerapan akad MMQ sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/IV /2000 tentang Pembiayaan Musyarakah?
2. Apakah Nisbah keuntungan (bagi hasil) ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dapat mengikuti perubahan?
3. Apakah nasabah harus membayar biaya sewa kepada bank?
4. Jika objek MMQ bersifat indent, apakah bank memberikan seluruh rincian kriteria, spesifikasi, dan waktu ketersediaan objek?

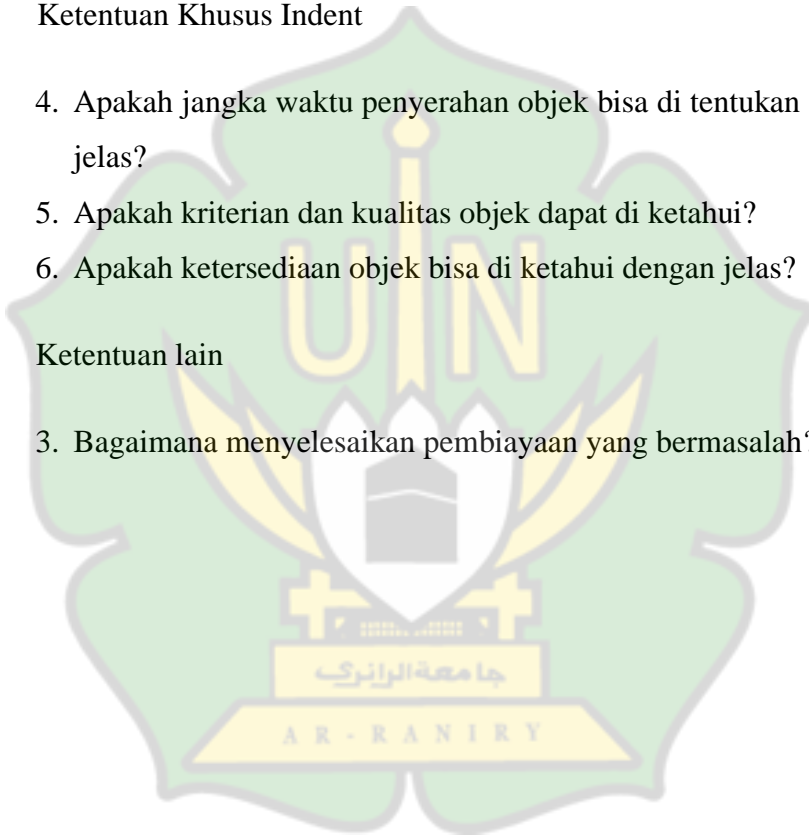
5. Dalam kegiatan sewa-menyewa, apakah objek MMQ boleh diatasmamakan nasabah?
6. Apakah nasabah boleh melakukan pelunasan lebih awal dari jangka waktu yang sudah di tentukan?

#### Ketentuan Khusus Indent

4. Apakah jangka waktu penyerahan objek bisa di tentukan dengan jelas?
5. Apakah kriterian dan kualitas objek dapat di ketahui?
6. Apakah ketersediaan objek bisa di ketahui dengan jelas?

#### Ketentuan lain

3. Bagaimana menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah?



## **OUTLINE WAWANCARA**

**(Informan: Karyawan CS Pembiayaan PT. Bank Aceh Syariah  
Kantor Cabang Banda Aceh)**

### **Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh**

Nama : Rizki Ananda  
NIM : 190603130  
Prodi : Perbankan Syariah

Wawancara ini bertujuan untuk menyelesaikan penulisan skripsi sebagai persyaratan tugas akhir pada jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry. Pernyataan ini juga semata-mata dipergunakan hanya untuk data penelitian skripsi.

Pertanyaan Wawancara:

1. Apa yang menjadi hambatan dalam menyalurkan pembiayaan menggunakan akad MMQ?
2. Tantangan apa saja yang dialami ketika menyalurkan pembiayaan menggunakan akad MMQ?
3. Solusi apa yang akan digunakan oleh Bank Aceh untuk mengatasi hal-hal yang tidak diinginkan?

## LAMPIRAN II

### TRANSKIP WAWANCARA

Transkrip wawancara peneliti dengan Karyawan Bagian AO Pembiayaan di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh

**Nama** : Pak Lah

**Hari/Tanggal** : Rabu/ 19 Mei 2023

**Pukul** : 10.00 WIB

**P** : Bagaimana prosedur akad MMQ

**J** : Prosedur MMQ diawali dengan nasabah mendatangi Bank Aceh dan menjelaskan tujuan nasabah mengambil pembiayaan, sumber bayar nasabah, objek dan jangka waktu yang diinginkan oleh nasabah. Kemudian Bank akan turun ke lapangan untuk mengecek sumber bayar nasabah, objek yang akan dijadikan objek MMQ. Apabila objek dan sumber bayar nasabah dianggap berkemungkinan untuk diberikan financing, Bank akan melakukan Analisa terhadap objek dan sumber bayar nasabah untuk mempertimbangkan apakah nilai objek sesuai dengan jumlah financing yang dibutuhkan oleh nasabah, jika semuanya sudah cocok dan disepakati oleh nasabah, Bank akan memberikan syarat administrative yang harus di tanda tangan oleh nasabah dan kemudian akan diberikan financing.

- P** : Akad MMQ paling banyak digunakan pada produk apa?
- J** : Akad MMQ biasa digunakan pada produk pembiayaan konsumtif, objek yang paling sering digunakan adalah rumah dan toko
- P** : Secara ringkas apa saja syarat yang mestinya dipenuhi oleh nasabah ketika ingin mengambil pembiayaan dengan akad MMQ?
- J** : Untuk syarat pada akad MMQ mengikuti syarat produk yang digunakan pada saat pembiayaan, namun syarat khusus untuk akad MMQ adalah nasabah memiliki objek.
- P** : Apakah ada ketentuan terkait minimal dan maksimal porsi dana untuk nasabah pembiayaan MMQ?
- J** : Di Bank Aceh, porsi minimal dari nasabah adalah 30% dan 70% Bank, namun porsi ini bisa diubah jika nasabahnya menerima gaji melalui Bank aceh seperti ASN, pegawai Bank aceh atau nasabah yang sudah pernah mengambil pembiayaan pada Bank Aceh, bisa lebih flexible.
- P** : Apakah ada ketentuan terkait minimal dan maksimal masa / jangka waktu untuk pembiayaan MMQ?
- J** : Jangka waktu untuk akad MMQ tergantung pada objek MMQ, sebagai contoh, jika objek MMQ adalah kendaraan

bermotor, jangka waktu maksimal yang bisa diberikan oleh bank adalah 7 tahun, dihitung sejak kendaraan motor tersebut diterbitkan dari dealer, jika kendaraan bermotor tersebut diterbitkan pada tahun 2020, kemudian nasabah mengajukan pembiayaan dengan objek kendaraan bermotor ( keluaran tahun 2020) di tahun 2023, maka jangka waktu maksimal untuk akad MMQ adalah 4 tahun ( dihitung 7 tahun dari 2020). Namun jika objek MMQ adalah property seperti rumah dan toko, jangka waktu bisa mencapai 15 tahun.

**P** : Bagaimana prosedur pelunasan sebelum jatuh tempo atau pelunasan lebih awal untuk akad MMQ?

**J** : untuk pelunasan lebih awal, nasabah akan mengajukan surat permohonan pelunasan lebih awal, kemudian Bank akan memberikan diskon, maksimal diskon yang bisa diberikan adalah sebesar sisa margin yang belum dibayar oleh nasabah.

**P** : Bagaimana jika nasabah mengalami kemacetan dalam angsuran (angsuran pokok dan biaya sewa) atau mengalami gagal bayar?

**J** : jika nasabah mengalami macet bulan lewat satu hari, Bank akan memberikan surat SP 1 (surat peringatan pertama), jika nasabah belum memiliki iktikat baik untuk membayar swa MMQ padahal ia masih mempunyai pekerjaan yang mumpuni, ia akan diberikan surat SP 2, dan jika pembiayaan

ini sudah berkemungkinan macet, Bank akan memberikan SP3, apabila nasabah juga belum mempunyai itikad baik, pembiayaan ini akan diserahkan ke bagian PPA ( penyelesaian dan penyelamatan asset).

**P** : Bagaimana ketentuan untuk asset/ barang yang sifatnya pesanan (indent)?

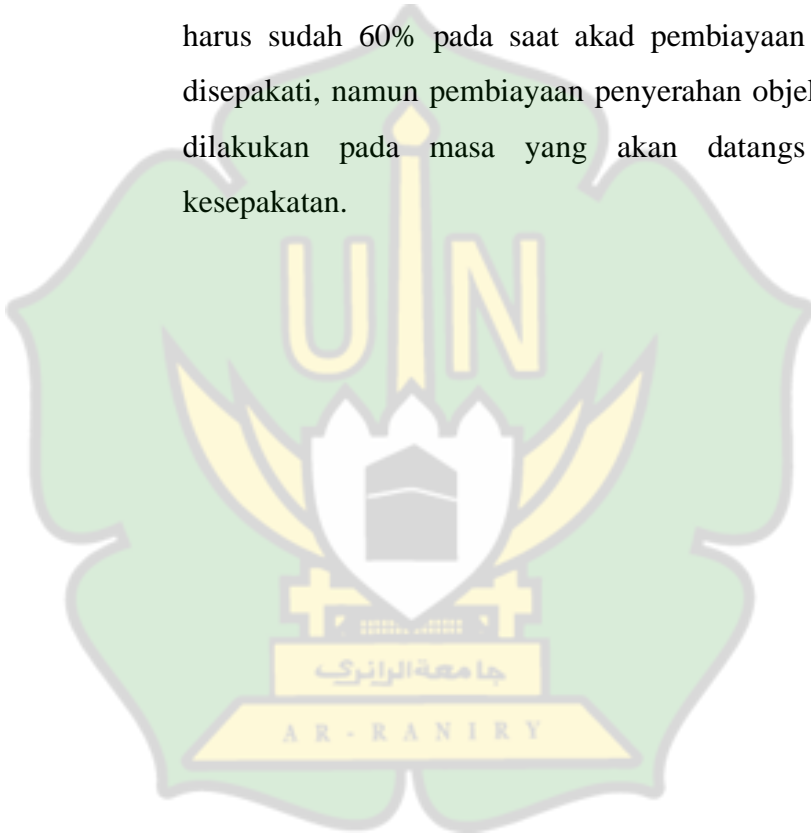
**J** : pada Bank Aceh Syariah saat ini belum ada nasabah yang menggunakan akad MMQ yang objeknya masih indent (pesanan), namun pada kasus ini Bank Aceh Syariah menggunakan akad ijarah Maushufah Fi al-Dzimmah, Syarat untuk objek yang masih indent;

8. Pembiayaan merupakan pembiayaan property urutan pertama
9. Terdapat perjanjian kerjasama antara bank dan pengembang yang paling kurang memuat kesanggupan pengembang untuk menghasilkan property sesuai dengan keinginan nasabah
10. Terdapat jaminan yang diberikan pengembang pada Bank yang berasal dari pengembang sendiri atau pihak lain yang dapat memegang hak untuk menyelesaikan kewajiban pengembang.
11. Apabila property tidak dapat selesai, persyaratan pembiayaan property harus dapat bertahan secara bertahap sesuai pengembangan pembangunan yang dibiayai.

12. Kerjasama antara bank dan pengembang harus memuat klausa kuantitas, kualitas, kriteria, spesifikasi, jangka waktu pembangunan dan waktu serah terima.
13. Dalam perjanjian pembiayaan MMQ memuat klausa yang mengatur mengenai penyelesaian permasalahan dalam hal pengembang wanprestasi, Bank wajib memastikan bahwa pengembang memiliki kemampuan untuk mewujudkan asset MMQ dapat diimikasikan antara lain;
  - f) Tanahnya telah tersedia dan bebas sngkta
  - g) Pengelola talh memiliki izin mendirikan bangunan sesuai dengan keinginan.
  - h) pengakuan pendapatan selama asset MMQ masih inden mengacu pada pedoman akuntansi Indonesia
  - i) property inden merupakan objek MMQ yang belum berwujud sebagai property secara utuh baik itu masih dalam proses pembangunan, maupun tahap penyelesaian.
  - j) Pembiayaan properti inden menggunakan akad mmq hanya akan diproses jika developer property merupakan developer langganan bank aceh, telah memiliki perjanjian kerja sama dengan bank.



14. Pendapatan bagi hasil atas pendapatan sewa MMQ yang belum selesai menggunakan akad ijarah Maushufah Fi al-Dzimmah, ujarah dapat diakui apabila tanah dan infrastruktur tersedia sebagian besar bangunan sudah ada pada saat akad dan bebas sengketa, kondisi fisik harus sudah 60% pada saat akad pembiayaan MMQ disepakati, namun pembiayaan penyerahan objek mmq dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.



## TRANSKIP WAWANCARA

Transkrip wawancara peneliti dengan Kassie Pembiayaan di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh

**Nama** : **Bang Sulfan**

**Hari/Tanggal** : **Rabu/ 19 Mei 2023**

**Pukul** : **08.00 WIB**

**P** : Apakah Nisbah keuntungan (bagi hasil) ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dapat mengikuti perubahan?

**J** : Nisbah bagi hasil dari akad MMQ mengikuti porsi modal yang disetorkan oleh nasabah dan Bank, jika bank memberikan modal 70% dan nasabah memberikan 30%, maka porsi bagi hasil dari usaha MMQ adalah 70% Bank dan 30% nasabah.

**P** : Apakah nasabah harus membayar biaya sewa kepada bank?

**J** : Nasabah wajib membayar biaya sewa atas pemanfaatan objek MMQ, biaya sewa ini berupa pokok MMQ + Margin.

**P** : Jika objek MMQ bersifat indent, apakah bank memberikan seluruh rincian kriteria, spesifikasi, dan waktu ketersediaan objek?

J : Di Bank Aceh, SOP tentang barang indent point ke 5, yang mengatakan bahwa kerjasama antara bank dan pengembang harus memuat klausa kuantitas, kualitas, kriteria, spesifikasi, jangka waktu pembangunan dan waktu serah terima.

P ; Dalam kegiatan sewa-menyewa, apakah objek MMQ boleh diatasnamakan nasabah?

J : Boleh, Karena barang tersebut akan menjadi milik nasabah.

P : Apakah nasabah boleh melakukan pelunasan lebih awal dari jangka waktu yang sudah di tentukan?

J : Boleh, nasabah mengajukan surat permohonan pelunasan lebih awal dan akan diberikan bonus (jumlah tidak dijanjikan).

#### Ketentuan Khusus Indent

P : Apakah jangka waktu penyerahan objek bisa di tentukan dengan jelas?

J : Bank akan memberikan jangka waktu penyerahan objek kepada nasabah sesuai dengan kesepakatan dengan developer.

P : Apakah kriterian dan kualitas objek dapat di ketahui?

J : kriteria dan kualitas objek akan disepakati dengan jelas dengan nasabah agar objek yang sedang dalam pembangunan sesuai dengan yang diinginkan oleh nasabah.

P : Apakah ketersediaan objek bisa di ketahui dengan jelas?

J : ketersediaan objek minimal sudah ada 60% dan bebas dari tanah sengketa.

Ketentuan lain

P : Bagaimana menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah?

J : penyelesaian pembiayaan MMQ jika sudah mengalami macet angsuran dan sudah diberikan surat hingga SP 3, maka selanjutnya akan diselesaikan oleh bagian PPA (penyelesaian dan penagihan asset).

## TRANSKIP WAWANCARA

Transkrip wawancara peneliti dengan Karyawan Bagian Customer Service (CS) Pembiayaan di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh

**Nama** : **Kak Leli**

**Hari/Tanggal** : **Rabu/ 17 Mei 2023**

**Pukul** : **09.00 WIB**

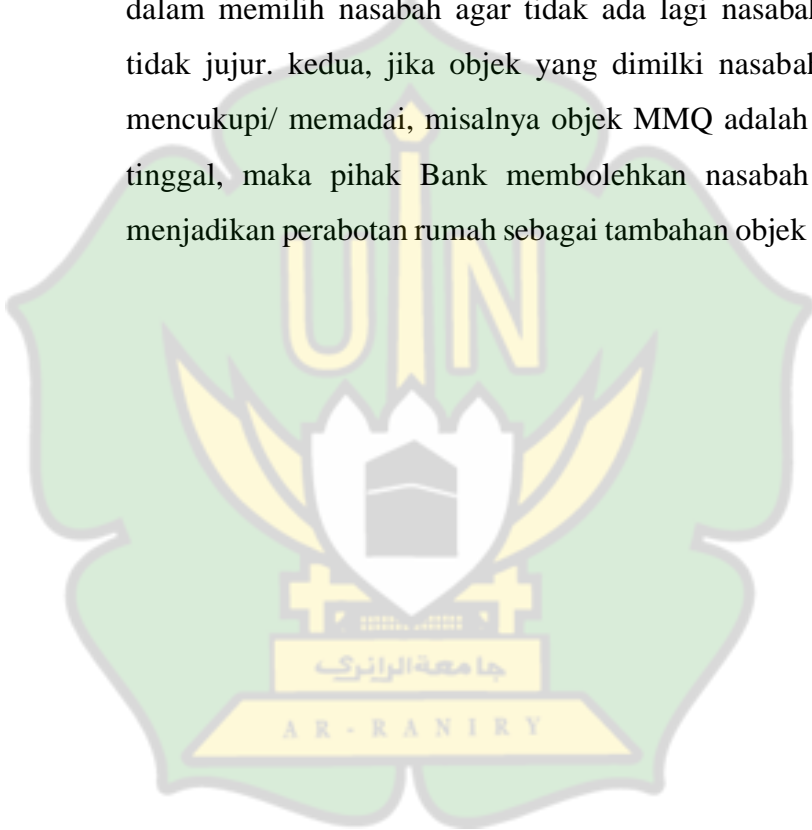
**P** : Apa yang menjadi hambatan dalam menyalurkan pembiayaan menggunakan akad MMQ?

**J** : Hambatan dari pembiayaan menggunakan akad MMQ ini adalah pada saat nasabah mengajukan pembiayaan menggunakan akad MMQ dan membutuhkan dana yang banyak, akan tetapi objek yang dia miliki harga jualnya masih rendah dan tidak sesuai dengan dana yang dia butuhkan. Dan bahkan ada nasabah yang tidak mempunyai objek sehingga tidak bisa dilakukan akad MMQ.

**P** : Tantangan apa saja yang dialami ketika menyalurkan pembiayaan menggunakan akad MMQ?

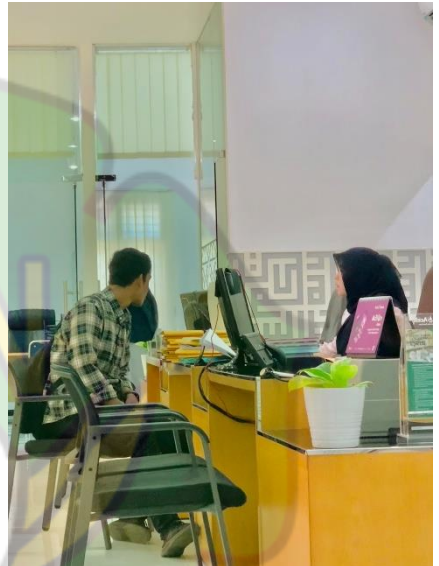
**J** : Tantangan dalam melakukan akad MMQ ini adalah kebanyakan nasabah tidak jujur dalam menggunakan dana MMQ, kebanyakan nasabah menggunakan dana MMQ untuk keperluan diluar kontrak.

- P : Solusi apa yang akan digunakan oleh Bank Aceh untuk mengatasi hal-hal yang tidak diinginkan?
- J : Solusi yang dilakukan Bank Aceh untuk mengatasi masalah tersebut yaitu, pertama Pihak Bank akan lebih berhati-hati dalam memilih nasabah agar tidak ada lagi nasabah yang tidak jujur. kedua, jika objek yang dimiliki nasabah tidak mencukupi/ memadai, misalnya objek MMQ adalah rumah tinggal, maka pihak Bank membolehkan nasabah untuk menjadikan perabotan rumah sebagai tambahan objek MMQ.




### LAMPIRAN III

#### Dokumentasi wawancara dengan karyawan AO, Kassie dan CS bagian pembiayaan PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh



## LAMPIRAN IV

### Dokumentasi Pokok Akad MMQ


 Dokumen ini dibuat untuk kebutuhan atau kepentingan Bank  
Tempa setelah Direksi PT Bank Aceh Syariah

yang diberikan yang besarnya dibagi berdasarkan nisbah yang telah disepakati BANK dan NASABAH.

26. Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (atau disingkat SP3) adalah surat yang berisi penawaran pembiayaan MMq berdasarkan akad MMq dari BANK kepada NASABAH yang memuat ketentuan dan syarat-syarat pembiayaan yang diberikan oleh BANK yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Akad ini.
27. **Syirkah** adalah bentuk usaha yang dikerjasamakan oleh BANK dan NASABAH dan dalam Akad ini adalah menyewakan objek MMq.
28. **Syirkatul Milk** adalah akad atas dasar musyarakah dimana BANK dan NASABAH bekerjasama/bermitra untuk memiliki objek MMq secara bersama-sama.
29. **Syarik** adalah mitra, yakni pihak-pihak yang berakad *syirkah* dalam hal ini adalah BANK dan NASABAH sebagai pihak yang secara bersama-sama menjadi penyedia modal.

#### PASAL 2 POKOK AKAD

- (1) Bank berjanji dan mengikatkan diri untuk memberikan fasilitas pembiayaan MMq kepada Nasabah, dan Nasabah sepakat untuk menerima fasilitas pembiayaan MMq dari Bank.
- (2) Para Pihak sebagaimana ketentuan Akad ini sepakat, bahwa pembiayaan MMq sebagaimana dimaksud ayat (1) bertujuan untuk ..... (disisi tujuan penggunaan dana : baik untuk keperluan konsumtif maupun produktif).
- (3) Fasilitas MMq sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disepakati oleh kedua belah pihak untuk saat ini dan seterusnya tidak berubah karena sebab apapun, termasuk dan tidak terbatas pada terjadinya perubahan moneter, dengan ketentuan:
  - a. Jenis Pembiayaan : musyarakah mutanaqishah
  - b. Plafond Pembiayaan Bank : Rp. ....
  - c. Porsi Kepemilikan Modal Nasabah : Rp. ....
  - d. Nilai Hishah Per Unit : Rp. 1 / unit hishah
  - e. Total Hishah Objek MMq : Rp. ....
  - f. Jangka Waktu : ..... Bulan
  - g. Total Biaya Sewa Objek MMq : Rp. ....
  - h. Proyeksi Total Bagi Hasil Bank : Rp. ....
  - i. Hasil Usaha Objek MMq Perbulan (angsuran) : Rp. ....
  - j. Nisbah Bagi Hasil Bank dan Nasabah : terlampir
  - k. Total Biaya : Rp. ....  
(sebagaimana dimaksud Pasal 10)
- (4) Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri kepada Bank untuk membayar Kewajiban Biaya Sewa Objek MMq Perbulan sebagaimana tersebut pada ayat (3) huruf "i" Pasal ini secara tunai dan sekaligus, terhitung sejak tanggal ditanda-tanganinya Perjanjian ini, atau pada tanggal .....sampai dengan lunas yang dibuktikan oleh pencatatan pembukuan Pihak Bank, dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan pada hari kerja Pihak Bank, sesuai dengan jadwal dan besarnya angsuran yang ditetapkan.
- (5) Pembayaran Kewajiban sebagaimana tersebut pada ayat (4) Pasal ini tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini, yang oleh kedua belah pihak telah disepakati dibebankan sepenuhnya kepada Nasabah.\*

 SOP Musyarakah Mutanaqishah ini milik PT Bank Aceh Syariah dan hanya untuk kebutuhan internal Bank serta dilarang dipublikasikan/disebarluaskan untuk kebutuhan atau kepentingan Bank Tempa setelah Direksi PT Bank Aceh Syariah

- (6) Bahwa Nasabah telah mengajukan permohonan kepada Bank untuk memperoleh pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah sebagaimana didefinisikan dalam perjanjian ini, dan berdasarkan permohonan Nasabah tersebut Bank menyetujui, dan dengan akad ini mengikatkan diri untuk memberi Plafond Pembiayaan Bank sebagaimana tersebut pada ayat (3) huruf "b" Pasal ini untuk tujuan pembiayaan sebagaimana tersebut pada ayat (2) Pasal 2, sesuai dengan ketentuan ketentuan pasal-pasal yang tertera dan ditata dalam perjanjian ini.



## LAMPIRAN V

### Dokumentasi Pedoman Implementasi No 1/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan



دewan Syariaah Nasional MUI

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : J. Dempo No.19 Pegangsaan-Jakarta Pusat 10320 Telp. : (021) 3904146 Fax. : (021) 31903288

#### KEPUTUSAN

DEWAN SYARIAH NASIONAL – MAJELIS ULAMA INDONESIA

No. 01/DSN-MUI/X/2013

Tentang

PEDOMAN IMPLEMENTASI MUSYARAKAH MUTANAQISHAH  
DALAM PRODUK PEMBIAYAAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) setelah

- Menimbang** :
- bahwa fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* dipahami secara beragam oleh masyarakat, termasuk praktisi keuangan syariah dan otoritas, sehingga dapat menimbulkan ketidakseragaman implementasi dalam produk keuangan dan perbankan syariah;
  - bahwa masyarakat memerlukan panduan yang pasti dan jelas untuk mengimplementasikan fatwa tersebut;
  - bahwa berdasarkan pertimbangan huruf a dan b, DSN-MUI memandang perlu menetapkan keputusan tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* dalam produk pembiayaan.
- Mengingat** :
- Fatwa DSN-MUI No. 8/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Musyarakah*;
  - Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*;
  - Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijarah*;
  - Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2003 tentang *Al-Ijarah Al Muntahiyah bi Al-Tamlik*;
  - Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang *Janji (Wa'ad)* dalam Transaksi Keuangan dan Bisnis Syariah.
- Memperhatikan** :
- Hasil Rapat Pembahasan Working Group Perbankan Syariah (WGPS) di Bandung tanggal 07-09 Februari 2013;
  - Hasil Rapat DSN-MUI bersama Asosiasi Bank Syariah Indonesia (ASBISINDO) di Kantor DSN-MUI tanggal 05 Juni 2013;

3. Hasil Rapat DSN-MUI bersama Bank Indonesia, ASBISINDO, dan Asosiasi Perusahaan Pembiayaan Indonesia (APPI) di Gedung MUI tanggal 11 Juni 2013;
4. Hasil Rapat Pembahasan Lanjutan WGPS bersama ASBISINDO di Anyer Banten tanggal 20-22 Juni 2013;
5. Hasil diskusi pendalaman dan pengkajian lebih lanjut WGPS bersama ASBISINDO di Kantor DSN-MUI tanggal 30 Agustus 2013;
6. Hasil Pembahasan Final WGPS di Bandung tanggal 27-29 September 2013.
7. Hasil Pembahasan WGPS terkait pendalaman permasalahan *incident* dalam Musyarakah Mutanaqishah, di Belitung 31 Oktober - 2 November 2013 terutama terkait aspek dharar.

**MEMUTUSKAN**

**Menetapkan** : Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Produk Pembiayaan

**1. Definisi Produk**

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah*, yaitu *syirkatul 'inan*, yang porsi (*hisshah*) modal salah satu *syarik* (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hisshah bil 'iwadh mutanaqishah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah).

**2. Karakteristik *Musyarakah Mutanaqishah***

Semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad *musyarakah*, sebagaimana fatwa DSN-MUI No. 8/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah* berlaku juga pada *Musyarakah Mutanaqishah*. Sedangkan ciri-ciri khusus *Musyarakah Mutanaqishah* adalah sebagai berikut:

- a. Modal usaha dari para pihak (Bank Syariah/Lembaga Keuangan Syariah [LKS]) dan nasabah harus dinyatakan dalam bentuk *hisshah*. Terhadap modal usaha tersebut dilakukan *taqzil'atul hisshah*; yaitu modal usaha dicatat sebagai *hisshah (portion)* yang terbagi menjadi unit-unit *hisshah*.  
Misalnya modal usaha syirkah dari bank sebesar 80 juta rupiah dan dari nasabah sebesar 20 juta rupiah (modal usaha syirkah adalah 100 juta rupiah). Apabila setiap unit *hisshah* disepakati bernilai 1 juta rupiah; maka modal usaha syirkah adalah 100 unit *hisshah*.
- b. Modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hisshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif.

Sesuai dengan contoh pada huruf a, maka modal usaha syirkah dari awal sampai akhir adalah 100 juta rupiah (100 unit *hishshah*).

- c. Adanya *wa'ad* (janji).  
Bank Syariah/LKS berjanji untuk mengalihkan seluruh *hishshah*-nya secara komersial kepada nasabah dengan bertahap;
- d. Adanya pengalihan unit *hishshah*  
Setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada Bank Syariah/LKS, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* Bank Syariah/LKS secara komersial (*naqlul hishshah bil 'wad'i*), sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak Bank Syariah/LKS.

### 3. Tujuan Produk

Menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah baik perorangan maupun perusahaan dalam rangka memperoleh dan/atau menambah modal usaha dan/atau aset (barang) berdasarkan sistem bagi hasil.

Modal usaha yang dimaksud adalah modal usaha secara umum yang sesuai syariah. Aset (barang) yang dimaksud antara lain, namun tidak terbatas pada:

- a. Properti (baru/bekas),
- b. Kendaraan bermotor (baru/bekas),
- c. Barang lainnya yang sesuai syariah (baru/bekas).

### 4. Obyek Pembiayaan

Obyek pembiayaan adalah kegiatan usaha komersial yang dijalankan dalam berbagai bentuk usaha yang sesuai dengan syariah, antara lain: prinsip jual beli, bagi hasil, dan sewa menyewa.

### 5. Prinsip dan Ketentuan

Prinsip yang digunakan dalam produk ini adalah akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Syirkah dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* adalah *syirkah al-'inan*. Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Musyarakah Mutanaqishah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. Berlaku ketentuan hukum/prinsip syariah sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah;
- b. Karakteristik sebagaimana angka 2 harus dituangkan secara jelas dalam akad;
- c. Setelah seluruh proses pengalihan selesai, seluruh porsi modal (*hishshah*) Bank Syariah/LKS beralih kepada nasabah;
- d. Pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah* berupa bagi hasil dapat berasal dari:
  - i. Margin apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip jual beli;
  - ii. Bagi hasil apabila kegiatan usahanya berdasarkan musyarakah atau mudharabah;
  - iii. Ujrah apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip ijarah.

- e. Nisbah keuntungan (bagi hasil) ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan modal;
- f. Proyeksi keuntungan dalam pembiayaan *Musyarakah Mutamaqishah* dapat didasarkan pada pendapatan masa depan (*future income*) dari kegiatan *Musyarakah Mutamaqishah*, pendapatan proyeksi (*projected income*) yang didasarkan kepada pendapatan historis (*historical income*) dari kegiatan *Musyarakah Mutamaqishah* atau dasar lainnya yang disepakati. Para pihak dapat menyepakati nisbah keuntungan tanpa menggunakan proyeksi keuntungan;
- g. Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutamaqishah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), maka obyek yang dibiayai dengan akad *Musyarakah Mutamaqishah* dapat diambil manfaatnya oleh nasabah selaku pengguna atau pihak lain dengan membayar *iqrah* yang disepakati. Apabila nasabah menggunakan obyek *Musyarakah Mutamaqishah*, maka nasabah adalah pihak yang mengambil manfaat dari obyek tersebut (*intifa' bil ma'jur*) dan karenanya harus membayar *iqrah*;
- h. Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutamaqishah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*) dan obyek yang dibiayai dalam proses pembuatan pada saat akad (*indent*), maka seluruh rincian kriteria, spesifikasi, dan waktu ketersediaan obyek harus disepakati dan dinyatakan secara jelas, baik kualitas maupun kuantitasnya (*ma'luuman ma'wahiyah mun'dhabithan munafiyah lil jabalah*) dalam akad sehingga tidak menimbulkan ketidak-pastian (*ghawar*) dan perselisihan (*niza'*);
- i. Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutamaqishah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), obyek pembiayaan *Musyarakah Mutamaqishah* boleh di atas namakan nasabah secara langsung atas persetujuan Bank Syariah/LKS;
- j. Nasabah boleh melakukan pengalihan *hishshah* bank syariah/LKS sesuai dengan jangka waktu yang disepakati atau dengan jangka waktu dipercepat atas persetujuan Bank Syariah/LKS.

#### 6. Ketentuan Khusus *Indent*

Khusus untuk kegiatan usaha *Musyarakah Mutamaqishah* yang menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*) dimana obyek yang dibiayai masih dalam proses pembuatan (*indent*) berlaku ketentuan sebagai berikut: جا معة

##### a. Obyek *Musyarakah Mutamaqishah*

Yang dimaksud dengan ketersediaan obyek harus disepakati dan dituangkan secara jelas, baik kuantitas maupun kualitas (*ma'luuman ma'wahiyah mun'dhabithan munafiyah lil jabalah*) sebagaimana angka 5 huruf b adalah:

- i. Jangka waktu penyerahan obyek pembiayaan *Musyarakah Mutamaqishah* harus ditentukan secara jelas,
- ii. Kuantitas dan kualitas ditetapkan dan disepakati secara jelas
- iii. Ketersediaan obyek diketahui dengan jelas paling tidak:
  - Sebagian besar obyek *Musyarakah Mutamaqishah* dalam bentuk bangunan/fisik sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan

keseluruhan obyek *Musyarakah Mutanaqishah* dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.

- Kepastian keberadaan obyek *Musyarakah Mutanaqishah* harus sudah jelas dan telah menjadi milik developer/supplier serta bebas sengketa.

b. Pengakuan Pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah*

Dalam hal sumber pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah* berasal dari ujah sebagaimana dimaksud pada angka 5 huruf d butir iii yang obyek *Musyarakah Mutanaqishah* belum tersedia seluruhnya, maka Bank Syariah/LKS dapat mengakui pendapatan apabila tanah dan infrastruktur telah tersedia, sebagian besar bangunan sudah ada pada saat akad dan bebas sengketa.

7. Ketentuan Lain

a. Denda dan Ganti Rugi

i. Bank Syariah/LKS diperkenankan untuk mengenakan sanksi kepada nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran angsuran. Sanksi dapat berupa:

- 1) Denda keterlambatan (*ta'zir*), yang akan diakui sebagai dana kebajikan.
- 2) Ganti kerugian (*ta'widh*), yang terdiri atas biaya penagihan dan biaya eksekusi barang.

ii. Biaya denda keterlambatan dan ganti kerugian yang berupa biaya penagihan akan dikenakan sejumlah dana atau persentase yang dihitung berdasarkan biaya historis nyata (*real historical cost*) dengan mengacu kepada substansi fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (*ta'widh*).

b. Pelunasan Dipercepat

i. Dalam hal terjadi percepatan pengalihan *hishmah*, maka yang menjadi kewajiban nasabah adalah sisa total kewajiban *Musyarakah Mutanaqishah* yang meliputi:

- 1) Sisa *hishmah* Bank Syariah/LKS (*outstanding pokok*) yang belum diambil alih oleh nasabah.
- 2) Sisa pendapatan yang belum diselesaikan oleh nasabah sebagaimana diperjanjikan dalam akad.

ii. Bank Syariah/LKS boleh melakukan *discount* (*tarazul haqq*) dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dalam huruf c, butir ii.

c. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

i. Pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan oleh para pihak melalui musyawarah mufakat dengan cara penjadwalan kembali (*rescheduling*), penambahan syarat baru (*reconditioning*), maupun penggunaan struktur baru (*restructuring*).

ii. Bank Syariah/LKS dapat melakukan penyelesaian (*settlement*) Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* bagi nasabah yang tidak menyelesaikan atau



melanasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

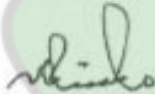
- 1) Aset *Musyawarah Muta'awiqah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah melalui Bank Syariah/LKS dengan harga yang disepakati;
  - 2) Nasabah melanasi sisa kewajibannya kepada Bank Syariah/LKS dari hasil penjualan;
  - 3) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang, maka Bank Syariah/LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;
  - 4) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
  - 5) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka Bank Syariah/LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan Bank Syariah/LKS.
- d. Keputusan DSN-MUI ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyawarah Muta'awiqah* dan berlaku sejak tanggal ditetapkannya, dan jika di kemudian hari terdapat kesalahan dalam pedoman ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Pada Tanggal : 30 Dzulhijjah 1434 H  
04 November 2013 M

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI  
BADAN PELAKSANA TIARAN

Ketun,



DR. KH. MA'RUF AMIN

Sekretari,



DRS. HM. ICHWAN SAM

AR-RANIKY

## LAMPIRAN VI

### Dokumentasi Surat Penelitian Ilmiah Mahasiswa



**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jl. Syekh Abdur Rauf Kapelma Darussalam Banda Aceh  
Telepon : 0651-7587741, Email : uin@ar-raniry.ac.id

Nomor : 602/Un.08/FEBLI/TL.00/01/2023  
Lamp : -  
Hal : *Penelitian Ilmiah Mahasiswa*

Kepada Yth,  
Bank Aceh syariah cabang banda aceh  
Assalamu'alaikum Wr.Wb.  
Pimpinan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry dengan ini menerangkan bahwa:

Nama/NIM : Rizki ananda / 190603130  
Semester/Jurusan : / Perbankan Syariah  
Alamat sekarang : Ie masen kayee adang

Saudara yang tersebut namanya diatas benar mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam bermaksud melakukan penelitian ilmiah di lembaga yang Bapak/Tbu pimpin dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul *Implmentasi akad musyarakah mutanagishah di PT. Bank Aceh syariah kantor cabang banda aceh*

Demikian surat ini kami sampaikan atas perhatian dan kerjasama yang baik, kami mengucapkan terimakasih.

Banda Aceh, 25 Januari 2023  
an. Dekan  
Wakil Dekan Bidang Akademik dan  
Kelembagaan,



Berlaku sampai : 02 Juni 2023

Dr. Fithriady, Lc., M.A.

## BIODATA

Nama : Rizki Ananda  
Tempat/Tgl. Lahir : Pulo Blang, 15 Agustus 2001  
Jenis Kelamin : Laki-Laki  
Status : Belum Kawin  
Agama : Islam  
Pekerjaan : Mahasiswa  
Fakultas/Jurusan : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam/FEBI  
Perguruan Tinggi : UIN Ar-Raniry Banda Aceh  
Alamat Rumah : Jl. Kebun Baru 2, Ie Masen Kayee Adang  
Telp/HP : 085270837039  
Email : 190603130@student.ar-raniry.ac.id

### Riwayat Pendidikan

2007 – 2013 : SDN Senebok Johan, Ranto Panjang  
2013 – 2014 : MTsS Senebok Johan, Ranto Panjang  
2014 – 2016 : SMPN 18 Banda Aceh  
2016 – 2019 : SMAN 12 Banda Aceh  
2019 – Sekarang : UIN Ar-Raniry Banda Aceh

Banda Aceh, 12 Juni 2023

Penulis,

Rizki Ananda